

BESTEMMINGSPLAN
DE RUITING 3, 3A, 4, 4A, 5 EN 7
TOELICHTING DEEL A
NL.IMRO.0757.BP01RUITINGESCH-VOW1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

29 maart 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie	7
2.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	8
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	15
2.3.2 Structuurvisie Haaren	16
2.3.3 Woonvisie 2017-2021	18
2.3.4 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap	19
3. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
3.1 Water	20
3.1.1 Inleiding	20
3.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel	20
3.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	22
3.1.4 Beekherstel Essche Stroom	23
3.1.5 Oppervlaktewater	23
3.1.6 Huidige situatie detailafwatering plangebied	24
3.1.7 Beoogde situatie detailafwatering plangebied	25
3.1.8 Vuilwater	27
3.2 Ecologie	28
3.2.1 Inleiding	28
3.2.2 Gebiedsbescherming	28
3.2.3 Soortenbescherming	30
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	30
3.3.1 Cultuurhistorie	30
3.3.2 Archeologie	31
3.4 Agrarische bedrijvigheid	32
3.4.1 Inleiding	32
3.4.2 Gemeentelijke geurverordening	33
3.4.3 Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij	34
3.4.4 Veehouderijen in de omgeving van het plangebied	34
3.4.5 Woon- en leefklimaat	36

3.4.6	Belangenafweging	38
3.5	Niet-agrarische bedrijvigheid	38
3.5.1	Inleiding	38
3.5.2	Bedrijven in de omgeving	38
3.5.3	Bedrijven binnen plangebied	39
3.6	Geluid	39
3.7	Luchtkwaliteit	39
3.7.1	Inleiding	39
3.7.2	Regeling Niet in betekenende mate	39
3.7.3	Fijn stof	39
3.7.4	Endotoxine	41
3.8	Bodemkwaliteit	42
3.9	Externe veiligheid	42
3.9.1	Inleiding	42
3.9.2	Toetsing	44
3.10	Verkeer en parkeren	45
3.10.1	Verkeer	45
3.10.2	Parkeren	46
3.11	M.E.R.- beoordeling	46
3.11.1	Inleiding	46
4.	JURIDISCHE VORMGEVING	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Algemene toelichting verbeelding	47
4.3	Algemene toelichting regels	47
5.	UITVOERBAARHEID	49
5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.	PROCEDURE	50
6.1	Inspraak	50
6.2	Omgevingsdialoog	50
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
6.4	Procedure	50

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties De Ruiting 3 en 3A (De Roudonck), De Ruiting 4 en 4A (De Jofrahoeve), De Ruiting 5 (De Antoniushoeve) en De Ruiting 7 (Landgoed De Ruiting) te Esch, gemeente Boxtel, tezamen 'plangebied' genoemd. Beoogd wordt de veelal voormalige agrarische locaties te herontwikkelen naar zorg, wonen met recreatieve dan wel maatschappelijke nevenfuncties, recreatie en natuur. Onderstaand is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

Met de beoogde herontwikkeling vindt een gebiedsontwikkeling plaats met een vergaande functiewijziging in het gebied. Nieuwe natuur wordt gecreëerd, bestaande natuur wordt verbeterd, nieuwe verbindingen worden gerealiseerd voor recreanten en voor de natuur, nieuwe recreatieve functies worden ingepast, landbouwactiviteiten verschuiven van productie naar kwaliteit, bestaande bebouwing wordt verwijderd, nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en de ontwatering wordt aangepast aan het nieuwe gebruik.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3A, 4, 5 en 7' heeft de herontwikkeling van de locaties De Ruiting 3 en 3A, De Ruiting 4, De Ruiting 5 en De Ruiting 7 en het opstellen van een eenduidige en uniforme planologisch-juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding, bestaande uit 4 kaartbladen en een separate legenda, onderhavige toelichting en bijbehorende bijlagen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting (deel A) geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van alle relevante milieu- en planologisch relevante aspecten. Deze aspecten worden in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting per deellocatie nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde en in hoofdstuk 6 wordt tenslotte het overleg, de inspraak en de procedure verwoord. Deel B van onderhavige toelichting bevat de inhoudelijke toets voor de vier planlocaties.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

2.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot de volgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere*

stedelijke voorzieningen". Uit de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' en de hierop gebaseerde jurisprudentie is af te leiden dat bij het toevoegen van een of enkele woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waarmee toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

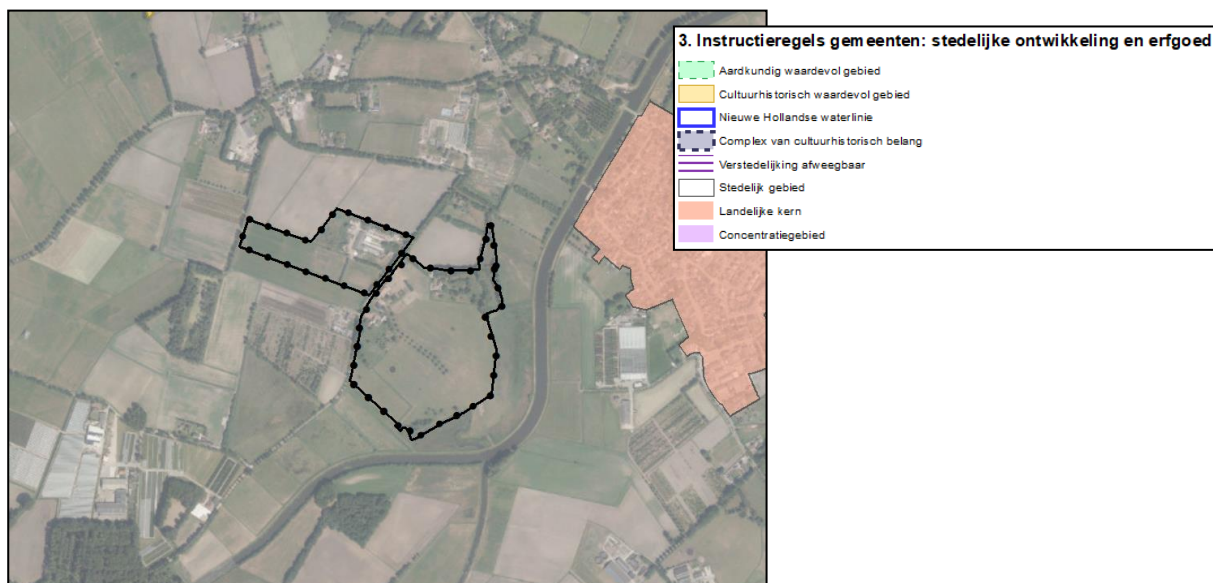
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

2.2.2.1 Inleiding

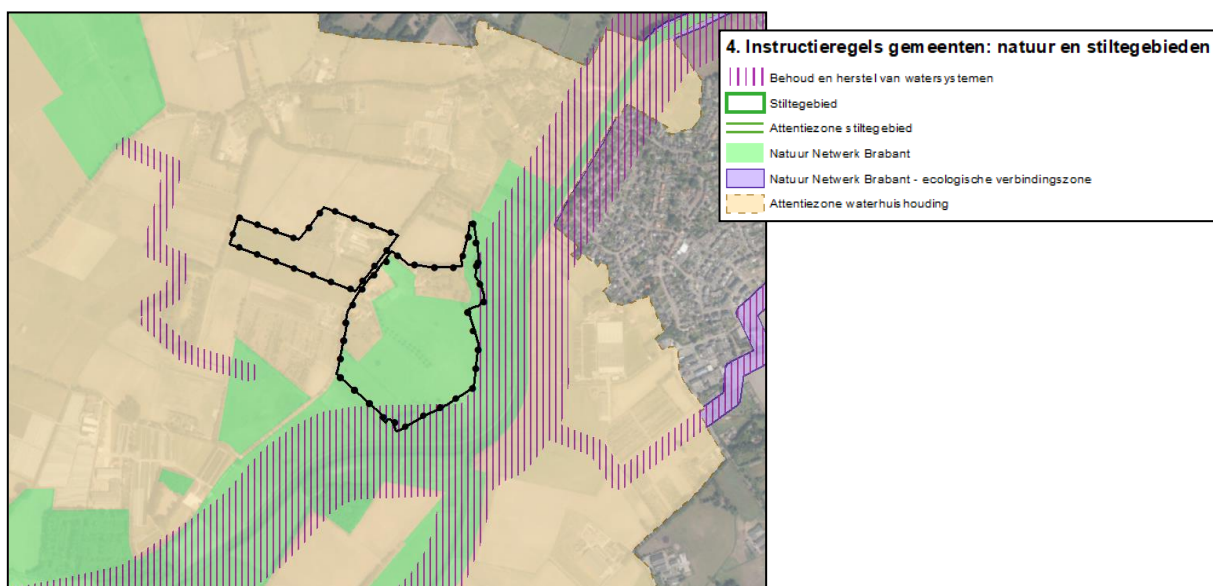
De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

2.2.2.2 Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

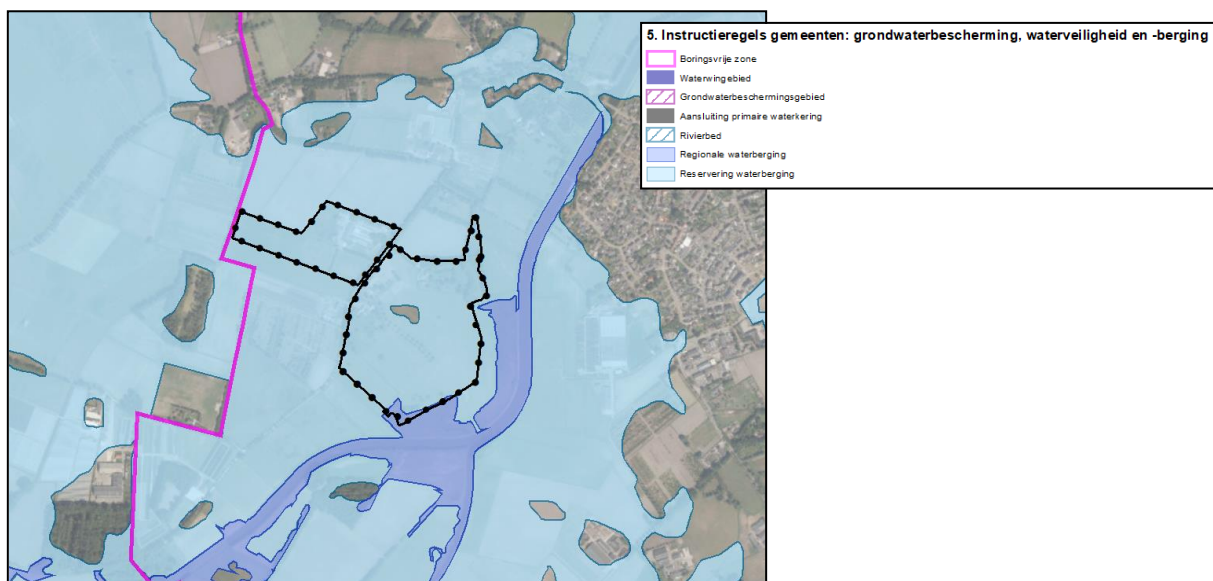
Hierna wordt de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening per thema weergegeven. Het plangebied is aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



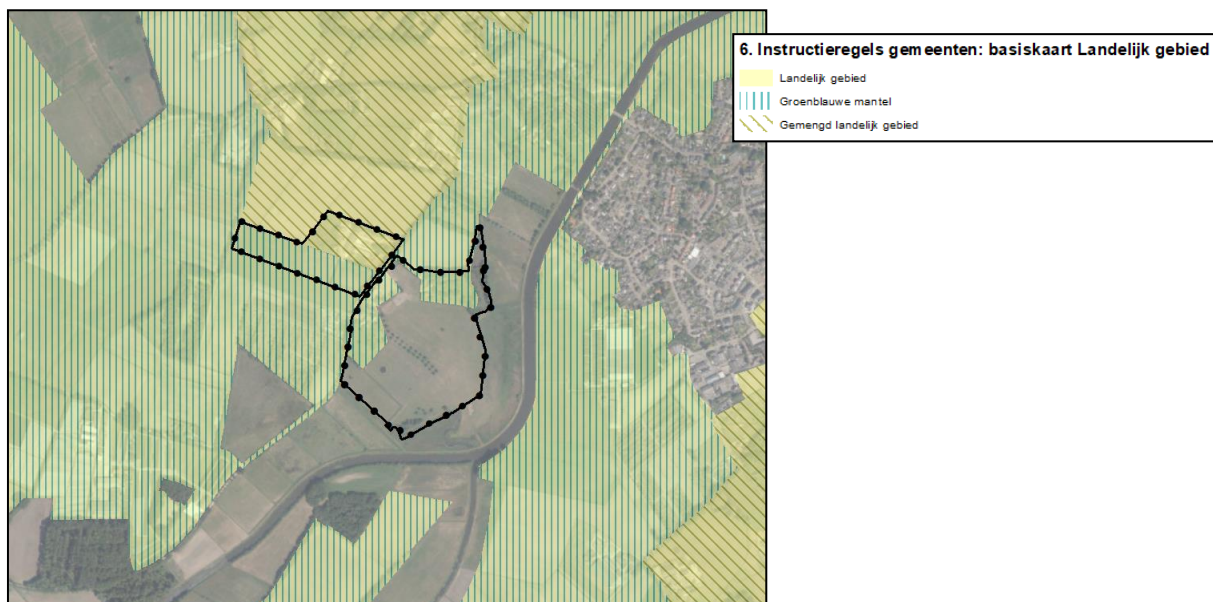
Figuur 2: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



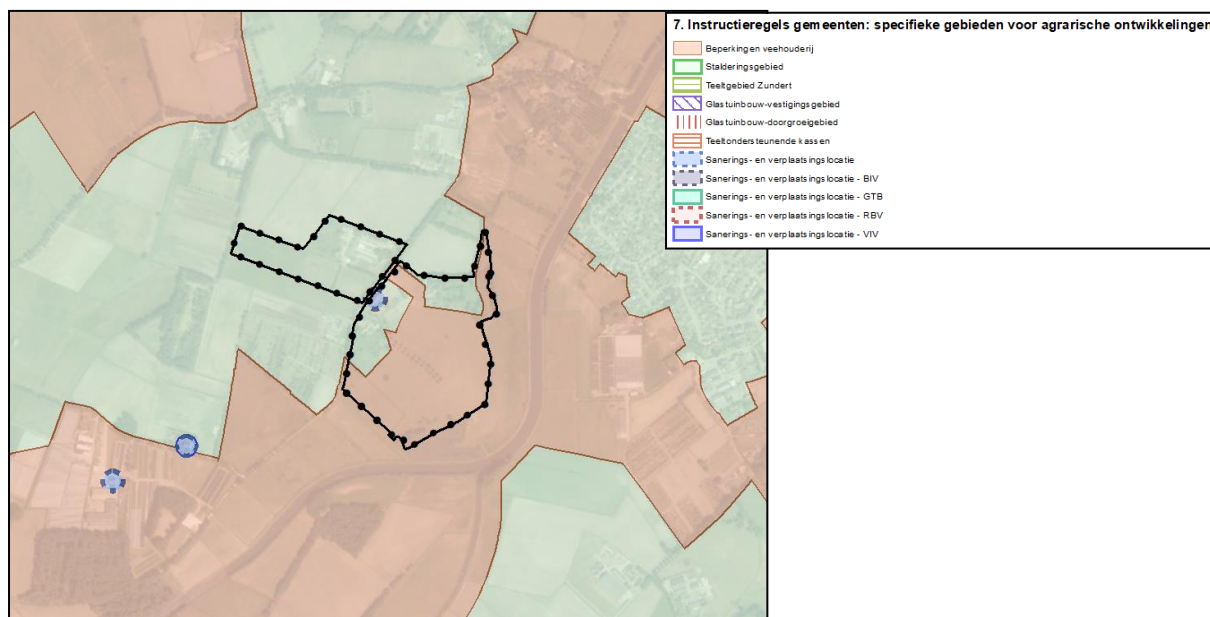
Figuur 3: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden



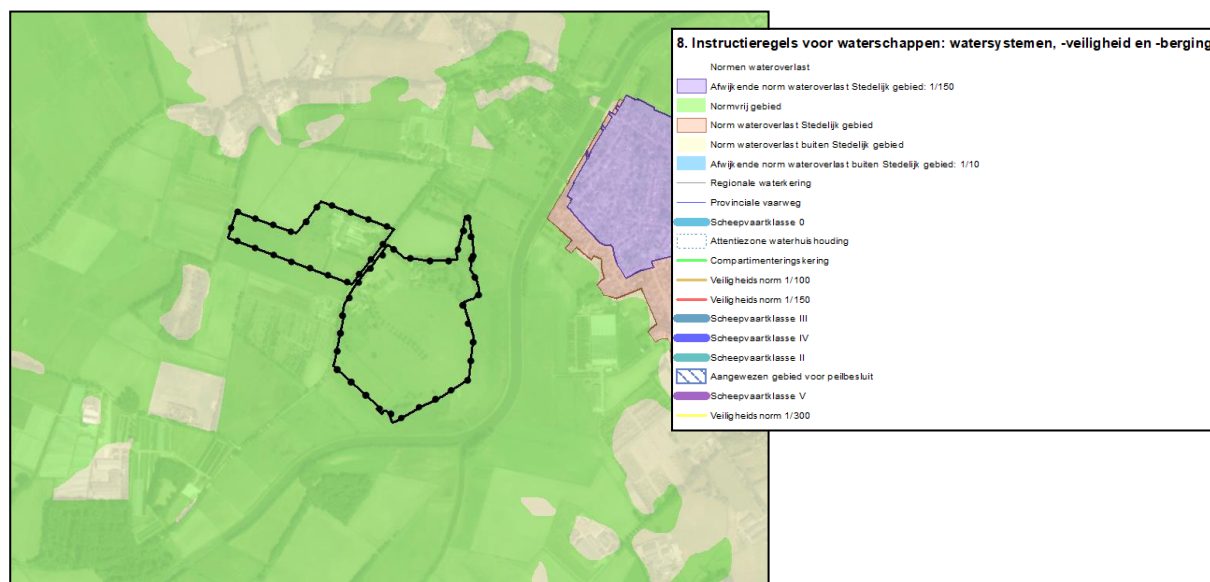
Figuur 4: Aanduiding plangebied op themakaart 5: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging



Figuur 5: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied



Figuur 6: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen



Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

In de volgende subparagrafen worden de binnen het plangebied aanwezige structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels nader toegelicht. In deel B van onderhavige toelichting worden de regels van de Interim omgevingsverordening welke worden gesteld aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied per planlocatie nader toegelicht.

2.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied

door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

2.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De vormgeving van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt door een gemeente nader uitgewerkt. De voormalige gemeente Haaren heeft als uitwerking van de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap een eigen beleidskader vastgesteld. Dit beleidskader wordt nader uitgewerkt in paragraaf 2.3.5.

2.2.2.5 Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Een gedeelte van het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het Natuur Netwerk Brabant betreft volgens de verordening *“het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met een belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden”*. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. De leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden dienen te worden beschermd, waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Een deel van de gronden binnen het plangebied aan De Ruiting die worden omgevormd naar natuur zijn niet begrepen in het NNB en dus ook niet als zodanig aangeduid op de themakaart 'natuur en landschap'. Voornamelijk de planlocatie De Ruiting 4 biedt kansen binnen de flexibilisering van het

NNB. Onder andere door het bestaande netwerk uit te breiden en tevens daarmee delen van erven en tuinen die uit het NNB worden gehaald, te compenseren. Aanpassingen van de begrenzing van het NNB zijn relevant bij de planlocaties De Ruiting 5 en De Ruiting 7.

2.2.2.6 Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om grenzen van een werkingsgebied zoals gesteld in de verordening te wijzigen, in dezen het NNB, teneinde de ecologische samenhang te verbeteren of het NNB duurzaam in te passen in de provinciale structuurvisie. De oorspronkelijke kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het NNB dienen te worden behouden of versterkt, en vast dient te staan welk onderdeel van het NNB verdwijnt en waar dit onderdeel opnieuw ingezet wordt. Het verdwenen deel hoeft niet opnieuw te worden ingezet zolang er sprake is van een overbegrenzing.

De natuurstrook ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal binnen de flexibilisering van het NNB een belangrijke rol vervullen ter versterking van de verbinding tussen de Natte natuurparels Essche Stroom en Helvoirts Broek. Het NNB zal worden uitgebreid. Er wordt meer gevarieerde nieuwe natuur toegevoegd aan het NNB dan eraan wordt onttrokken om foutieve aanduidingen op de beleidskaarten recht te zetten. Voor een nadere detaillering van het NNB en de daar bij behorende herbegrenzing wordt verwezen naar het Inrichtingsplan (P15 (stads)landschappen) welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

2.2.2.7 Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 van de Interim omgevingsverordening zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied is onderverdeeld in het Gemengd landelijk gebied en de Groenblauwe mantel. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt in de verordening simpelweg gesproken over het Landelijk gebied.

2.2.2.8 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het dorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

2.2.2.9 Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen

Binnen deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Veel van de maatregelen zijn ook een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

2.2.2.10 Artikel 3.35 Regionale waterberging

De instructieregels binnen de Regionale waterbergingsgebieden zijn gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. Binnen de regionale waterberging gelden strikte beperkingen omdat deze concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op het oprichten van gebouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Het oprichten van gebouwen ten dienste van de waterberging is toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is mogelijk als blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Het waterschapsbestuur dient daartoe te worden gehoord.

2.2.2.11 Artikel 3.36 Reservering waterberging

De instructieregels binnen het Reserveringsgebied voor waterberging zijn gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Binnen de reserveringsgebieden is een afweging wel mogelijk. Bij het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan geldt dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk bestuursorgaan voor de inrichting van de waterschapsgebieden, nodig is.

2.2.2.12 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan.

2.2.2.13 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

2.2.2.14 Artikel 3.67 Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV

Bij het verlenen van subsidies in het verleden bij onder andere de Regeling Beëindiging Veehouderij-takken (RBV) is de voorwaarde opgenomen dat op de locatie een passende herbestemming wordt gelegd die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. Op dergelijke locaties is dan ook een specifieke aanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld rechtstreeks werkende regels welke zijn opgenomen in artikel 2.76 van de Interim omgevingsverordening. Artikel 2.76 geeft een verbod op het oprichten van bebouwing ten behoeve van een veehouderij of een glastuinbouwbedrijf.

2.2.2.15 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Binnen het Landelijk gebied worden in principe enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt in artikel 3.68 uitgesloten. In artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening geeft een aantal uitzonderingen op het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat daarbij om vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven,

de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en om bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Bij omzetting van voormalige bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Overtollige bebouwing betreft volgens de Interim omgevingsverordening dat er geen concrete gebruiksfunctie voor de bebouwing aanwezig is die gerelateerd is aan de woonfunctie. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst.

2.2.2.16 Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied onder voorwaarden kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. De vestiging dient binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied te passen, er mag geen splitsing plaatsvinden van het bouwperceel, overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en er mag geen sprake zijn van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. De ontwikkeling dient ook op langere termijn te passen binnen de ontwikkelingsrichting. Bedrijvigheid moet passen binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein, bij detailhandelsvoorziening mag sprake zijn van een verkoopvloeroppervlak van maximaal 200 m² en bij voorzieningen ten dienste van vrije-tijd en zorg mag sprake zijn van een omvang van de bebouwing van maximaal 1 hectare.

2.2.2.17 Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

Artikel 3.75, tweede lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat in geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning toestaat, in aanvulling op artikel 3.73 geborgd dient te worden dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd, en dat permanente bewoning is uitgesloten.

2.2.2.18 Artikel 4.6 Normvrij gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een 'Normvrij gebied', waarbij geen verplichting geldt voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 24 september 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' vastgesteld. In deel B van onderhavige toelichting wordt per planlocatie het vigerende bestemmingsplan nader toegelicht.

2.3.2 Structuurvisie Haaren

2.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water, cultuurhistorie en verkeer. De structuurvisie levert geen directe rechten of verboden op, zoals een bestemmingsplan. De visie is gericht op de langere termijn: 2025 - 2030.

De structuurvisie bestaat uit 3 delen:

- A. De visie (weergave van strategieën, keuzes en afwegingskader);
- B. Het uitvoeringskader (Haarens Kwaliteitsmenu en structuurvisiekaart);
- C. De atlas (achtergrond).

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op deel A en deel B van de structuurvisie.

2.3.2.2 Deel A

In deel A van de structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities wat betreft 'omgevingskwaliteit' verwoord. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied heeft invloed op de omgevingskwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat kleinschalige initiatieven die bijdragen aan het landschap specifieke aandacht van de gemeente vragen. Onder andere wordt ingegaan op de punten 'Wonen en woonomgeving' en 'Omgevingskwaliteit'.

Voldoende woningaanbod

In een landelijke regio als de gemeente Haaren geldt de algemene regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In de periode 2011 - 2020 geldt een behoefte aan circa 850 nieuwe woningen om toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is dat de bouw van woningen aansluit bij de actuele behoefte.

De gemeente Haaren ziet, naast het bereiken van een evenwicht tussen woningvraag en woningaanbod voor alle inwoners, voor zichzelf ook een taak weggelegd ten aanzien van het actief versterken van het dorpse karakter door het bouwen van woningen op de juiste locaties.

Vrijkomende agrarische bebouwing

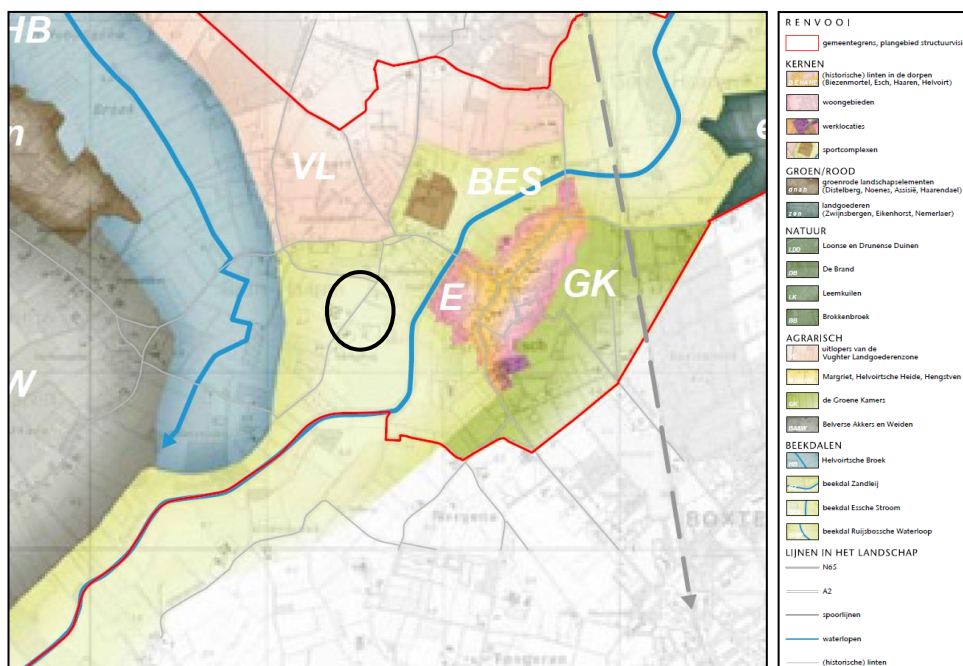
In de structuurvisie is aangegeven dat circa 60% van de agrariërs in de gemeente Haaren het agrarische bedrijf voor 2020 voorziet te beëindigen, een gedeelte daarvan kan of wil zijn agrarische bedrijfsomgeving niet meer aanpassen. Deze trend heeft tot gevolg dat veel bebouwing die in gebruik was voor het agrarische bedrijf in onbruik raakt. Vanuit de strategie 'groen groener maken' wordt gepoogd het buitengebied in samenhang met deze ontwikkeling te ontstenen; mede om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Op basis van het functionele beleid is het daarom mogelijk om op VAB-locaties Nieuwe Economische Draggers (NED's) of woonfuncties te vestigen. Door de gemeente worden de volgende voorwaarden gesteld voor de vestiging van NED's of woonfuncties:

- Relatie met voorzieningenniveau in kernen; de vestiging van een NED is een kans als die geen negatief effect heeft op het voorzieningenniveau van de kernen. Slechts als sprake is van een specifieke formule wijken we hiervan af.
- Relatie met bedrijventerreinen; de vestiging van een NED is een kans als die naar aard en omvang in het buitengebied thuishoort. NED's die qua aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoren worden geweerd, anders wordt het uitgiftebeleid voor die terreinen ondermijnd.
- Aard en maat bebouwing; de vestiging van een NED of woonfunctie is een kans als de aard, maat en verschijningsvorm van de bebouwing past in het buitengebied. Daarnaast moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.
- De mate van verstoring van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren. De vestiging van een NED is in principe overal in het agrarische buitengebied mogelijk. In het agrarisch ontwikkelingsgebied mag de vestiging van een NED niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren. Vanuit dit oogpunt laat de gemeente Haaren geen activiteiten toe die een belemmering voor agrariërs kunnen vormen. Daarnaast zijn ook uitsluitend activiteiten toegestaan die niet veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

Ter plaatse van het plangebied vindt een gebiedsontwikkeling plaats waarbij nieuwe natuur wordt gecreëerd, bestaande natuur wordt verbeterd, nieuwe verbindingen worden gerealiseerd voor recreanten en voor de natuur, nieuwe recreatieve functies worden ingepast, landbouwactiviteiten verschuiven van productie naar kwaliteit, bestaande bebouwing wordt verwijderd, nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en de ontwatering wordt aangepast aan het nieuwe gebruik. De beoogde herontwikkeling ter plaatse, waar veelal sprake is van (voormalige) agrarische bedrijfslocaties, past binnen de visie van de voormalige gemeente Haaren.

2.3.2.3 Deel B

In deel B van de structuurvisie wordt ingegaan op de drie verschillende groepen instrumenten die de voormalige gemeente Haaren hanteert om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven. In de structuurvisie wordt aan één van de procesinstrumenten invulling gegeven door het ontwikkelen van het Haarens Kwaliteitsmenu. Onderdeel van deel B is tevens de structuurvisiekaart. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer.



Figuur 8: Uitsnede structuurvisiekaart met daarop het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het Beekdal Essche Stroom. In de beekdalen van de Leij, de Beerze en de Dommel zijn al verschillende beekherstelprojecten uitgevoerd. Het werk is echter nog niet af: voor substantiële delen van het bekensysteem, met name bij de Essche Stroom, is het essentieel dat het beekherstel voltooid wordt. De inrichting die vooral gericht was op het zo snel mogelijk afvoeren van water naar de Maas wordt getransformeerd naar een brede ecologische zone met een meanderende beek. De gebiedsontwikkeling van de Essche Stroom wordt niet door de gemeente zelf geïnitieerd, maar wel gefaciliteerd. De gebiedsontwikkeling is passend in de door de gemeente geformuleerde omgevingskwaliteiten van het gebied. Gebiedsontwikkeling De Ruiting maakt onderdeel uit van Gebiedsontwikkeling Essche Stroom. De plannen bestaan uit het verbeteren van het landschap ter plaatse van De Ruiting in combinatie met het realiseren van een duurzame oplossing voor het ontwikkelen van woon- en werkfuncties in het buurtschap.

2.3.3 Woonvisie 2017-2021

De voormalige gemeente Haaren heeft op 1 juni 2017 de 'Woonvisie 2017 – 2021' vastgesteld. Deze woonvisie is opgesteld om vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen. Om doelen te bereiken wordt de focus in het woonbeleid gelegd op het creëren van een woonvoorraad die aansluit aan de woonbehoeften van de inwoners.

Binnen de gemeente leiden demografische ontwikkelingen tot veranderende woonbehoeften. Volgens de provinciale bevolkingsprognose daalt het aantal inwoners op termijn, maar blijft het aantal huishoudens vooral op korte termijn groeien. De piek ligt op circa 5.750 huishoudens in 2022, een groei van +/- 350 huishoudens ten opzichte van 2017. De huishoudensontwikkeling is een goede voorspeller van de woningvraag. Het bedienen van de huishoudensgroei van +/- 350 huishoudens, vergt een toevoeging van gemiddeld 60 woningen per jaar tot en met 2022. Ook de vraag naar woningen in het hogere segment neemt toe.

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Met het actualiseren van de prognose zijn de toegestane woningbouwaantallen, ook voor de voormalige gemeente Haaren, opnieuw vastgesteld. In de nieuwe prognose wordt voor de gemeente Haaren een lichte bevolkingsgroei voorspeld tot 0,25% in de periode tot 2024. Tot 2024 is de prognose gesteld dat voormalig gemeente Haaren zo'n 285 tot 370 woningen dient toe te voegen aan haar bestaande voorraad.

De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de geprognostiseerde woningbouwaantallen.

2.3.4 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap

Op 16 november 2017 is de regeling 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap incl. bijlage specifieke voorwaarden gemeente Haaren' in werking getreden. Dit betreft een uitwerking van de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap uit de provinciale Verordening ruimte, thans de Interim omgevingsverordening. In de regeling is vastgelegd bij welke ontwikkelingen deze van toepassing is en wat de toetsingscriteria zijn. De notitie bevat een categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Bij niet-planmatige ontwikkeling wordt de tegenprestatie gerelateerd aan de impact van de ontwikkeling:

- Categorie 1: geen impact: geen tegenprestatie
- Categorie 2: beperkte impact: landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer
- Categorie 3: grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Een specifiekere categorie-indeling met concreet benoemde ontwikkelingen is opgenomen in de bijlage bij de beleidsnotitie. Ook is een tabel opgenomen met normbedragen voor de berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de beleidsnotitie is tevens een specifieke gemeentelijke voorwaarde voor sloopverplichting opgenomen. Op het moment dat de ontwikkeling betrekking heeft op het (her)bouwen en/of gebruiken van meer dan 200 m² gebouwen (uitgezonderd woningen) voor niet-agrarische activiteiten dan dient (een gedeelte van) de berekende investering betrekking te hebben op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit kan door in het plangebied zelf bebouwing te slopen of door een bijdrage te storten in het sloopfonds (de bestemmingsreserve Sloop vrijkomende agrarische bebouwing).

In deel B van onderhavige toelichting wordt per planlocatie de benodigde tegenprestatie bekeken en nader toegelicht hier hieraan invulling wordt gegeven.

3. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Water

3.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

Opgemerkt wordt dat alle plannen betrekking hebbende op de aanleg, het dempen of wijzigen van waterlopen of de daar bij behorende ingrepen per definitie gerealiseerd worden in afstemming met en daarmee in samenspraak met Waterschap De Dommel.

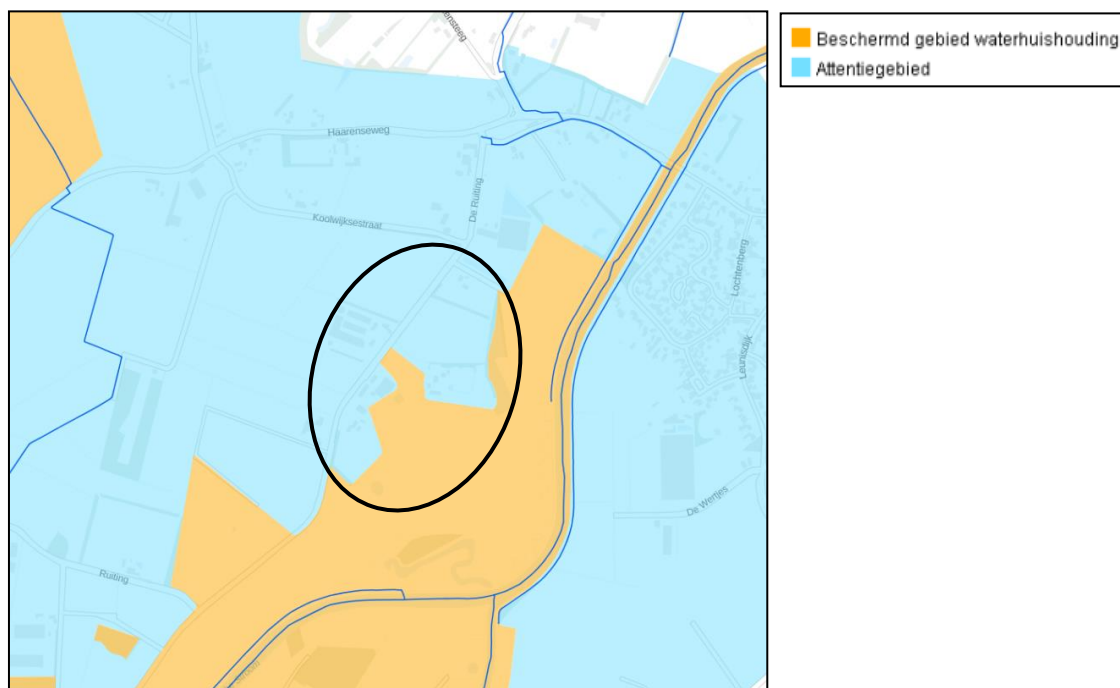
3.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel

3.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

3.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Op de volgende figuur is een uitsnede weergegeven van de keurkaart van Waterschap De Dommel ter plaatse van het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Keurkaart ter plaatse van plangebied

3.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

3.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

3.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

3.1.4 Beekherstel Essche Stroom

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling sluit zowel aan de oost- als zuidzijde aan op de Essche Stroom. Deze kleine rivier -die vroeger hier ook wel de Run werd genoemd- ontstaat ten oosten van Oisterwijk uit de samenvloeiing van de Voorste en Achterste Stroom. Bij Halder stroomt de Essche Stroom in de Dommel. Over een lengte van 7 kilometer neemt de Essche stroom het water op van zijriviertjes en beken als de Nemer, Rosep en Aa. In 1965 werd de Essche Stroom genormaliseerd (dat wil zeggen verdiept, rechtgetrokken en tussen kades gelegd). Vroeger was het water ernstig vervuild door afvalwater van de (textiel)industrie in Tilburg, Goirle en Oisterwijk.

Als resultaat van de normalisatiewerken is de Essche Stroom nu een onaantrekkelijke traag stromende beek, die een onopvallende bijrol in het landschap speelt. Bovendien kunnen er in situaties van extreem hoogwater gebieden onder water komen te staan op plekken waar dat niet wenselijk wordt geacht. Waterschap De Dommel (WDD) zoekt oplossingen voor de afvoer tijdens extreem hoogwater en wil daarnaast de Essche Stroom aanpassen, herinrichten en verbeteren. WDD wil de Essche Stroom en het omringende gebied opnieuw inrichten om zo de rivier weer beleefbaar te maken. Het waterschap zoekt, nadrukkelijk samen met de bewoners van het gebied, naar een uitgekende balans tussen een positieve beleving, cultuurhistorie, natuur en veilig wonen, werken en recreëren.

Er is een achttal deelprojecten opgesteld voor het gehele stroomgebied. Daarvan zijn nu reeds deelprojecten De Nemer, Kasteel Nemelaar, Landgoed Eikenhorst, Halsche Beemden en Levendig Bleijendijk gerealiseerd. Deelprojecten 3 (Kleine Aa) en 5 (Kom Esch - De Ruiting) zijn nu in voorbereiding. Deze deelprojecten omvatten de hermeandering van de Essche Stroom tussen de Nemer en de Halsche Beemden, hermeandering van de Kleine Aa en verandering van de aansluiting op de Essche Stroom, aanleg van nieuwe kades bij de kom van Esch in combinatie met een vispassage, hoogwatergebieden en realisatie van nieuwe natuur in samenwerking met particulieren en Stichting Het Brabants Landschap.

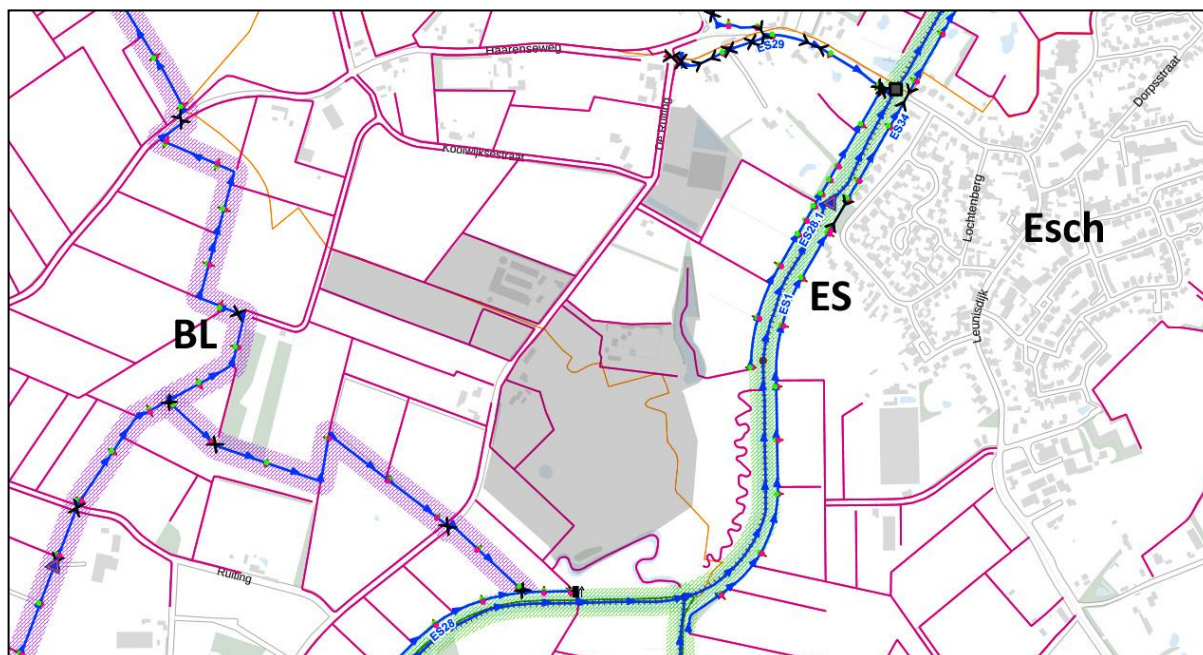
Deze plannen zijn nog niet definitief en worden momenteel uitgewerkt door het waterschap. Er is daarom in het kader van deze gebiedsontwikkeling meermaals overleg geweest met WDD om een en ander op elkaar af te stemmen en in input te leveren voor hun planvorming.

3.1.5 Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is op en rondom De Ruiting aanwezig als sloten en in de vorm van plassen en poelen. Het grootste deel van het aanwezige oppervlaktewater bevindt zich aan de randen van het plangebied in de vorm van brede en smalle sloten. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling grenst bij Landgoed De Ruiting en bij de visplas van De Roudonck direct aan de Essche Stroom of aan de daarlangs geplande natuurzone. Plaatselijk valt het plangebied voor de gebiedsontwikkeling ook binnen het NNB.

Enkele van de oppervlaktewateren zijn zogenoemde A-wateren. Dit zijn telkens de hoofdwaterlopen zoals de Essche Stroom (ES) en de Broekleij (BL). De overige watergangen en oppervlaktewateren vallen onder de B- en C-categorieën. B-water speelt een belangrijke rol in de detailafwatering van een

gebied. Hieronder is een uitsnede van de Legger van WDD opgenomen met daarop de A- en B-
wateren (respectievelijk in blauw en magenta weergegeven).



Figuur 10: Uitsnede uit de Leggerkaart van het waterschap met daarop de A- en B-wateren. Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling is weergegeven in grijs

3.1.6 Huidige situatie detailafwatering plangebied

De huidige afwatering is vooral gericht op de Essche stroom. De vele sloten wateren af naar een verzamelsloot achter de huidige kade langs de Essche Stroom. Deze verzamelsloot water bij de brug uit in de Essche Stroom. De afwatering is nu vooral gericht op landbouwkundig gebruik. Water wordt afgevoerd vanuit de laaggelegen terreindelen langs de hoger gelegen delen. Soms zijn daarbij hoogtes doorgraven. De afwatering van het zuidelijke deel van het plangebied (bij Landgoed De Ruiting) wordt over de kade in de Essche stroom gepompt; dus niet via natuurlijke afstroming.

Een deel van de afwatering wordt afgewikkeld in noordelijke richting naar het Helvoirts Broek. Deze afwateringsrichting geldt grosso modo voor de gronden ten noorden van de weg De Ruiting. De vele sloten binnen en aansluitend op de deellocatie De Jofrahoeve wateren af richting Broekleij. De Broekleij, die De Essche Stroom en het Helvoirts Broek verbindt via Setersheike, is een gegraven waterlossing waarvan de stroomrichting geregeld kon worden, zodat het water of verder stroomde naar het Helvoirts Broek of kon afwateren naar de Essche Stroom. Nu watert de Broekleij af in noordelijke richting via het Helvoirts Broek.

De voorliggende gebiedsontwikkeling biedt een uitgelezen kans de bestaande afwateringsstructuur op punten te herzien en aan te sturen op kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater in en rondom het gebied. Aanpassing van de detailafwatering geldt in meerdere of mindere mate voor iedere deellocatie binnen het plangebied.

3.1.7 Beoogde situatie detailafwatering plangebied

De aanpassing van de detailafwatering in het totale plangebied heeft deels te maken met de beoogde functiewijzigingen van de gronden binnen de Gebiedsontwikkeling, maar zijn ook deels het gevolg van de beoogde aanpassing van de Essche Stroom in het kader van het beekherstel. Het is de bedoeling dat de Essche stroom over de volledige lengte weer een bochtig beloop krijgt. De historische slingerloop wordt hierbij vanwege bodemverontreiniging overigens niet overal gevolgd. Aanpassing van de Essche Stroom houdt ook in dat de kade, die de waterloop nu nog aan beide zijden insluit, over een groot deel van de lengte zal worden verwijderd. Daarmee vervalt ook de achter de kade liggende verzamelsloot. Dit is ook het geval ter plaatse van het plangebied van de gebiedsontwikkeling. Verder wordt de huidige stuw verwijderd en vervangen door een verdeelwerk/overstromingsdrempel met een vispassage naast een hoofdstroom ter hoogte van de bebouwde kom van Esch. Aan de zijde van de kom van Esch wordt de bestaande kade versterkt. Als gevolg daarvan zullen de natuurgronden rondom de hersteld slingerende Essche Stroom vaker onder water lopen. Dit biedt kansen voor natuurontwikkeling en een veerkrachtiger watersysteem.

De beoogde situatie wat betreft de detailafwatering binnen het plangebied dient opgedeeld te worden in de gronden boven en de gronden onder de straat De Ruiting. De ontwatering van de gronden noordelijk van de straat blijft in grote lijnen ongewijzigd alleen worden ter plaatse van de deellocatie De Jofrahoeve enkele sloten aangepast en nieuw oppervlaktewater gegraven vanuit de nieuwe functies.

Aan de zuidzijde van de straat vervalt de kade met achterliggende verzamelsloot. De ontwatering dient dus aangepast te worden. In overleg met WDD is een drietal basisingrepen uitgewerkt. De eerste ingreep betreft de aanpassingen bij Landgoed De Ruiting. De tweede ingreep betreft de afwatering rondom De Roudonck.

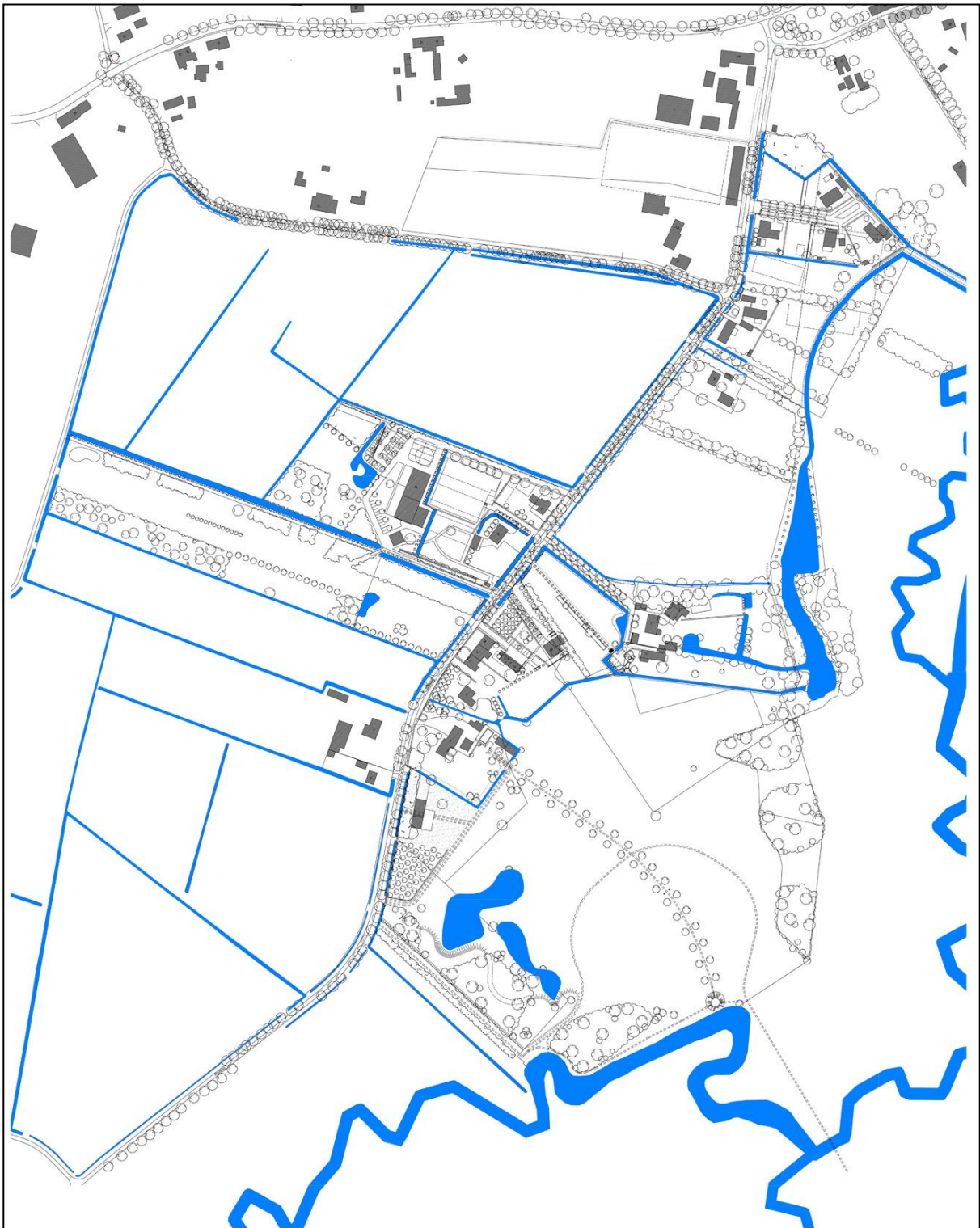
De oude meander op de grens van Landgoed De Ruiting wordt weer aangesloten op de hoofdstroom, de kade vervalt hier en de pomp in de zuidwesthoek komt te vervallen. Dit betekent dat de huidige diepingegraven sloot naar de pomp niet langer noodzakelijk is. Deze sloot wordt daarom gedempt en vervangen door natuurpoelen. De afwatering rondom het Huis De Ruiting wordt achter De Antoniushoeve richting De Roudonck geleid. Ten zuidwesten van het nieuwe natuurwater zal de grond moeten worden opgehoogd om hetzelfde beschermingsniveau als de huidige kade te bieden.

De afwatering bij De Roudonck voert water deels in de oude visplas en deels langs deze plas richting de verzamelsloot. De visplas krijgt een natuurfunctie. Met het vervallen van de verzamelsloot en kade zal het systeem worden aangepast zodat de sloten via de (natuur)plas richting Nieuw Koolwijk (separaat plan) en het Huis Zwanenburg afwateren richting de Essche Stroom. Deze nieuwe waterlossing vanuit de natuurplas sluit bij de nieuwe kade aan op de vispassage. Plaatselijk zal de grond aansluitend op de plas moeten worden opgehoogd om hetzelfde beschermingsniveau als de huidige kade te bieden.

De gronden van de locatie Nieuw Koolwijk zijn voorheen deels opgehoogd. Er geldt daarom een verplichting met betrekking tot waterberging. De huidige afwatering gaat via een verzamelsloot in zuidoostelijke richting. Deze sloot sluit aan op de verzamelsloot achter de huidige kade. Met de aanleg van een vispassage komt de verzamelsloot achter de kade te vervallen en zal er een nieuwe kade

worden opgeworpen ter bescherming van de gronden noordelijk van de vispassage (rond het Huis Zwanenburg). In de nieuwe situatie worden de sloten langs de straat op elkaar aangesloten en zullen deze via een nieuw sloot langs een nieuw bosje worden kortgesloten op de bestaande kavelsloot tussen deze deellocatie en Huis Zwanenburg. Om hetzelfde beschermingsniveau als de huidige kade te bieden zal er een steilrand worden aangelegd. Voor deze steilrand wordt een nieuwe waterlossing gegraven en zal het in het verleden opgehoogde terrein weer op de oude maaiveldhoogte worden gebracht. Hiermee ontstaat meer waterberging en een nieuwe ontwatering van de natuurplas achter De Roudonck. De nieuwe sloot voert het water voor de steilrand en de daarop aansluitende nieuwe kade richting de Essche Stroom bij het eindpunt van de vispassage en staat los van de afwatering van de hoger gelegen gronden van de Buitenplaats Nieuw Koolwijk.

Voor deze aanpassingen aan het watersysteem, waaronder het (ver)graven, dempen en verleggen van b-watergangen geldt een watervergunningplicht. Het is de bedoeling van de initiatiefnemers deze vergunning voor alle wijzigingen in één keer te realiseren. Hieronder is de beoogde nieuwe situatie verkleind weergegeven. De tekeningen met de huidige en beoogde afwateringssituatie zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deel B wordt de detailafwatering per deelgebied nader toegelicht. Voor wat betreft de locatie Nieuw Koolwijk wordt een separate bestemmingsplanherziening doorlopen en wordt dan ook in onderhavig bestemmingsplan niet inhoudelijk toegelicht.



Figuur 11: Een overzicht van het beoogde watersysteem binnen en aansluitend op het plangebied van de Gebiedsontwikkeling De Ruiting

3.1.8 Vuilwater

De aansluiting van riolering wordt in overleg met de gemeente Boxtel bepaald. Aangesloten dient in ieder geval te worden bij de 'Verordening rioolaansluitrechten 2021' van de gemeente Boxtel.

3.2 Ecologie

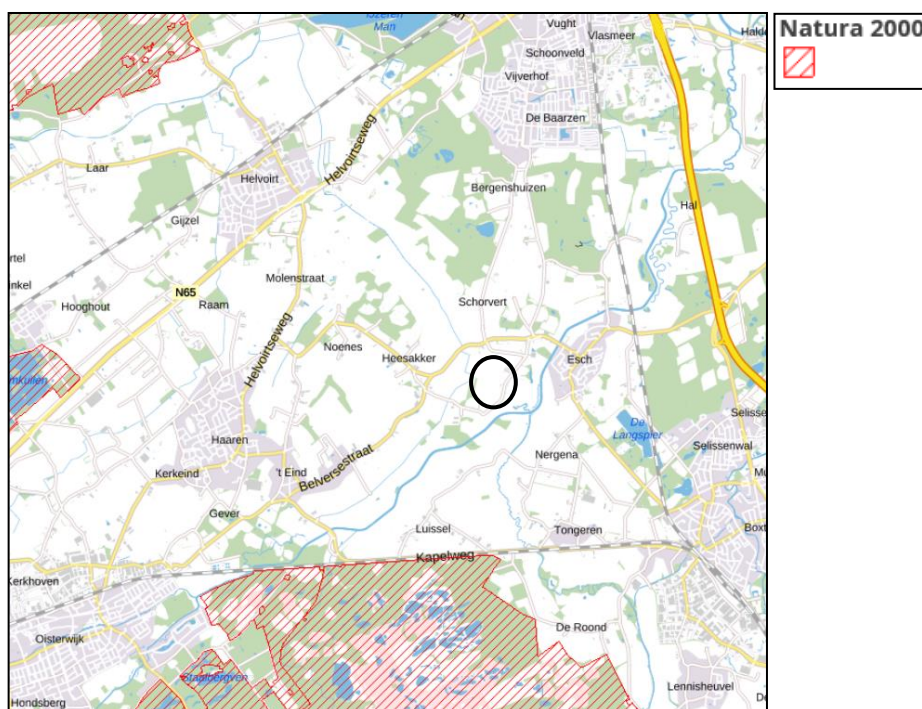
3.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

3.2.2 Gebiedsbescherming

3.2.2.1 Inleiding

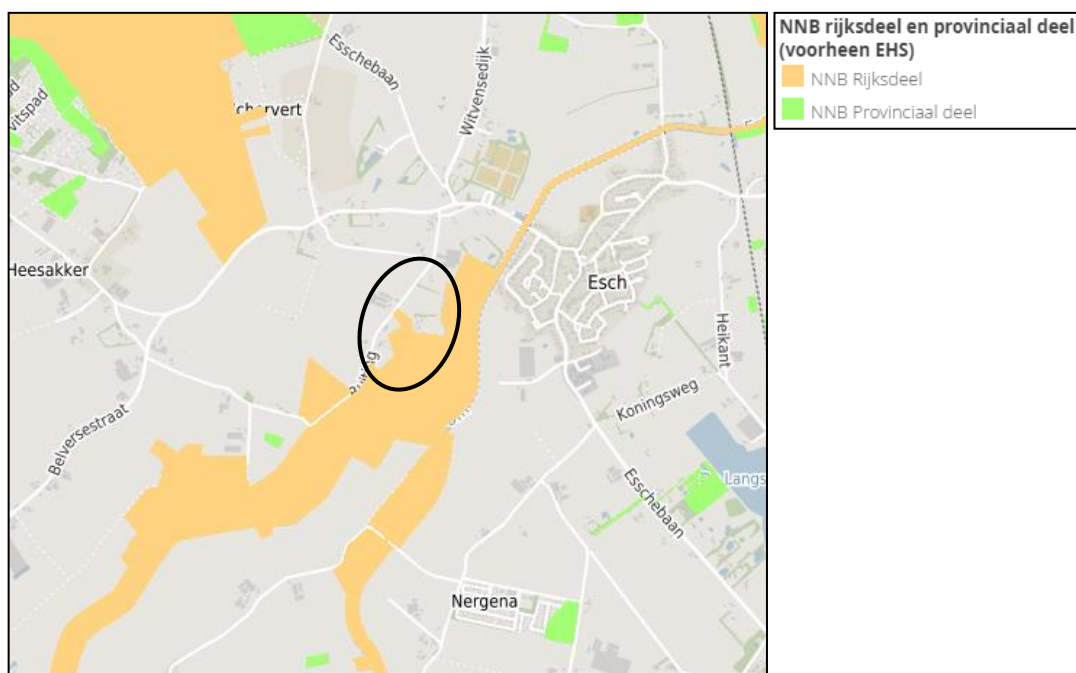
De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Op de volgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd. Onderstaande

figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de betreffende natuurgebieden.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant

3.2.2.2 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattypen wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door NOX Advies is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd voor de beoogde herontwikkeling van de vier planlocaties tezamen. Dit onderzoek dateert uit 2020 en zal worden geactualiseerd. De conclusies die daaruit voortkomen worden in onderhavige toelichting beschreven.

3.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.1 Cultuurhistorie

3.3.1.1 Omgeving

*"Het dorp Esch is ontstaan aan een historische route die liep vanaf Alphen via Tilburg en Halder richting Cuijk. De naam Esch is afgeleid van de gelijknamige boom (*Fraxinus excelsior*) en betekent dus zoiets als "plaats waar essen groeien". De nederzetting wordt voor het eerst vermeld als "hesc" in een oorkonde uit 773, die een schenking van vier hoeven onder Esch aan de abdij van Echternach (in Luxemburg). Het grondgebied van Esch was al ver vóór 773 bewoond. Daarvan getuigen de Romeinse graven uit de eerste eeuwen van onze jaartelling, maar de bewoning van Esch gaat nog veel verder terug: er is ook een urnenveld gevonden uit de late Bronstijd. De omgeving was dan ook aantrekkelijk voor bewoning met de vruchtbare leemhoudende zandgrond en ooit wildrijke (moeras)bossen. Bij Esch doorsnijdt de Essche stroom -vroeger Run geheten, dat "het snel stromend water" betekent- een dekzandrug. Op twee plaatsen waren er daardoor ondiepten in het riviertje waardoor deze hier doorwaadbaar was. Deze voordes -een aan de westzijde en een aan de noordzijde- werden in de loop van de middeleeuwen vervangen door vaste bruggen; de Hoge Brug bij het Oude Mannengasthuis (ook Gasthuisbrug) en de Lage Brug bij het omgrachte huis Baarschot (ook Kasteelse Brug).*

De nederzetting Esch wijkt door de landschappelijke ondergrond met veel natte gronden af van het gebruikelijk type van een kransakkernederzetting; het dorp Esch is gesitueerd op het hoogste punt van de dekzandrug waarop ze is ontstaan en werd omringd door akkerland. Aan de rand van die akker aan de weg naar Tongeren lag het gehucht Nergena (nergens-te na, wat duidt op een afgelegen ligging) dat na 1920 ook wel de Heikant werd genoemd (naar de ligging aan de rand van de heide). Het grondgebied van Esch sterkte zich uit aan weerszijden van de Run (Essche Stroom), wat opvallend is omdat natuurlijke waterlopen meestal als grens fungeerden tussen rechtgebieden en (dorps)territoria. Buiten het kerkdorp op de akker zijn er vooral individuele kampongtingingen op de hogere delen, die als verspreide, al dan niet omgrachte, huisplaatsen zichtbaar zijn en een enkel gehucht in de vorm van een hoevenzwerm (Esschervoort en Overeind).

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van de Essche Stroom zuidelijk van de Hoge Brug bij het Mannengasthuis. Op oude kaarten en in oude registers worden er in dit gebied meerdere historische huisplaatsen vermeld. Het gaat dan om het eerder genoemde Mannengasthuis bij de brug, het huis Kranenburg (ook Zwanenburg), huis Koolwijk, huis Piekenhoef en huis Rouwdonk. Samen vormen deze een zeer kenmerkend patroon van oude bewoningsplaatsen op hoger gelegen delen van het landschap. Dit betreft telkens een zogenoemde donk (een zandige opduiking in drassig terrein). Deze waren uitermate geschikt voor bewoning in dergelijke omstandigheden. Ontginning van dergelijke plekken vindt in Brabant plaats in de late middeleeuwen (na 1200) als de randen van beekdalen in leen worden gegeven. Visrechten zijn meestal gekoppeld aan de oudste lenen in een gebied.

Dergelijke ontginningen op een donk ontwikkelde zich soms vanuit een boerderij met bijgebouwen tot een aanzienlijke woning met naastgelegen, functioneel boerenerf, of eventueel zelfs een buitenplaats. Om de drooglegging te verbeteren en de status van de bewoners te onderstrepen werd het huis vaak -deels- omgracht. Iedere ontginning kende ook een eigen akker op de donk met op de lagergelegen gronden weiland. De losse ontginningen groeide met de tijd aan elkaar vast tot een lappendeken van weiden, beemden en akkers. Dit patroon is in versimpelde vorm nog herkenbaar in het gebied. De ontwateringssituatie was op dergelijke plekken sterk door de mens beïnvloed. Hier was zelfs sprake van een te reguleren stroomrichting in de Broekleij en sommige sloten.” (Bron: Inrichtingsplan Gebiedsontwikkeling De Ruiting, P15 (stads)landschappen).

Ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of in de omgeving hiervan. Eventueel aanwezige waarden moeten behouden blijven en waar nodig versterkt.

Binnen het plangebied is een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. In het Inrichtingsplan wordt nader aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing.

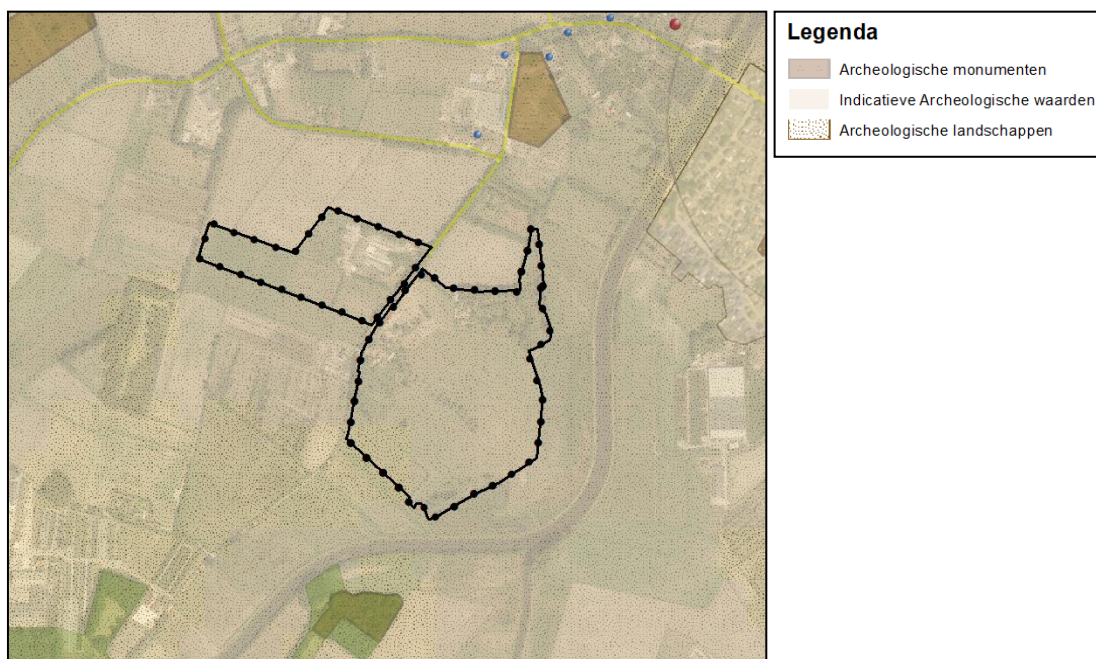
3.3.2 Archeologie

3.3.2.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

3.3.2.2 Provinciaal beleid

De archeologische waardering is gebaseerd op de provinciale waardenkaart. De volgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, waarbij het plangebied is uitgelicht middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Ter plaatse van het gehele plangebied is sprake van 'Indicatieve Archeologische waarden'. Het hele plangebied kent tevens de aanduiding 'Archeologische landschappen'.

De voormalige gemeente Haaren heeft de waarden uit de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart verankerd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Verankerd is dat binnen gebieden met een hogere archeologische verwachtingswaarde, middels archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan.

3.4 Agrarische bedrijvigheid

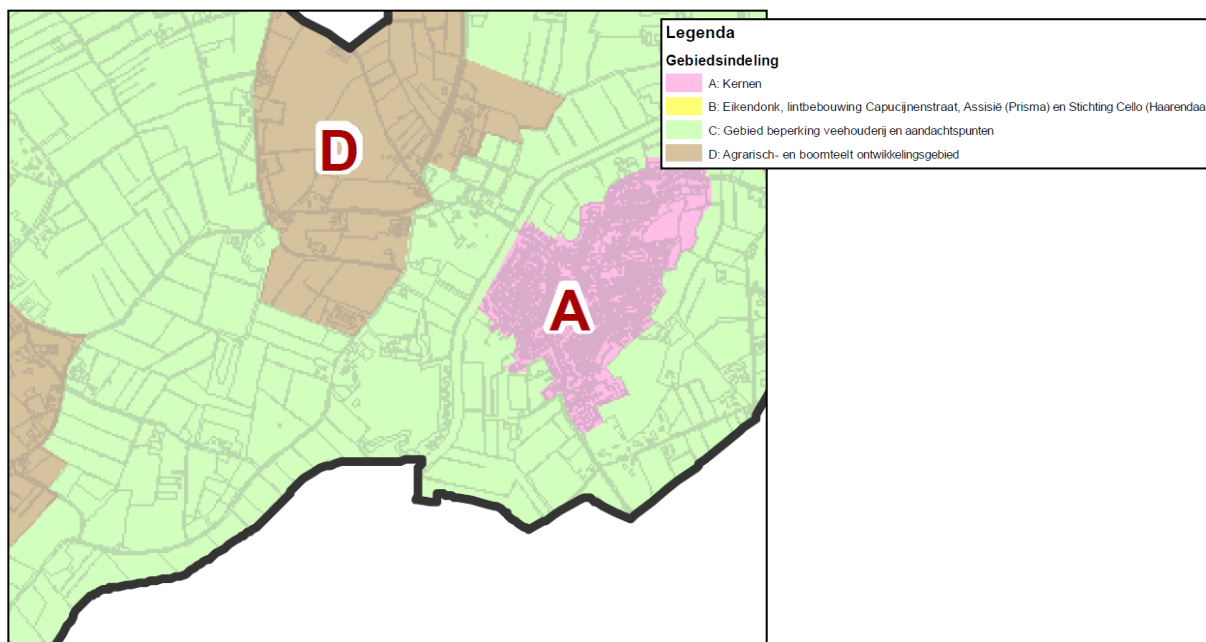
3.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

3.4.2 Gemeentelijke geurverordening

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De 'Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren' met de daarbij behorende Gebiedsvisie is in werking sinds 15 mei 2019. De volgende figuur betreft een uitsnede van de Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2019.



Figuur 15: Uitsnede Normenkaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen gebied C: Gebied beperking veehouderij en aandachtspunten en voor het westelijke deel binnen gebied D: Agrarisch- en boomteelt ontwikkelingsgebied. In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen gebied C 10 oue/m³ en binnen gebied D 14 oue/m³.

Buiten de bebouwde kom van de voormalig gemeente Haaren geldt op grond van de gemeentelijke geurgebiedsvisie tevens de volgende andere vaste afstand voor dieren zonder vastgestelde emissiefactor:

Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter voor zover

- a. *het uitsluitend betreft dieren van dezelfde categorie(ën) als die, welke overeenkomstig de vergunde situatie op 23-12-2016 mochten worden gehouden, en*

- b. het aantal dierplaatsen en de locatie daarvan tussen 25 en 50 meter tot het geurgevoelig object niet afwijkt van het aantal en de locatie overeenkomstig de onder a. bedoelde vergunde situatie.*

3.4.3 Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij

Op bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van een veehouderij en op naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing:

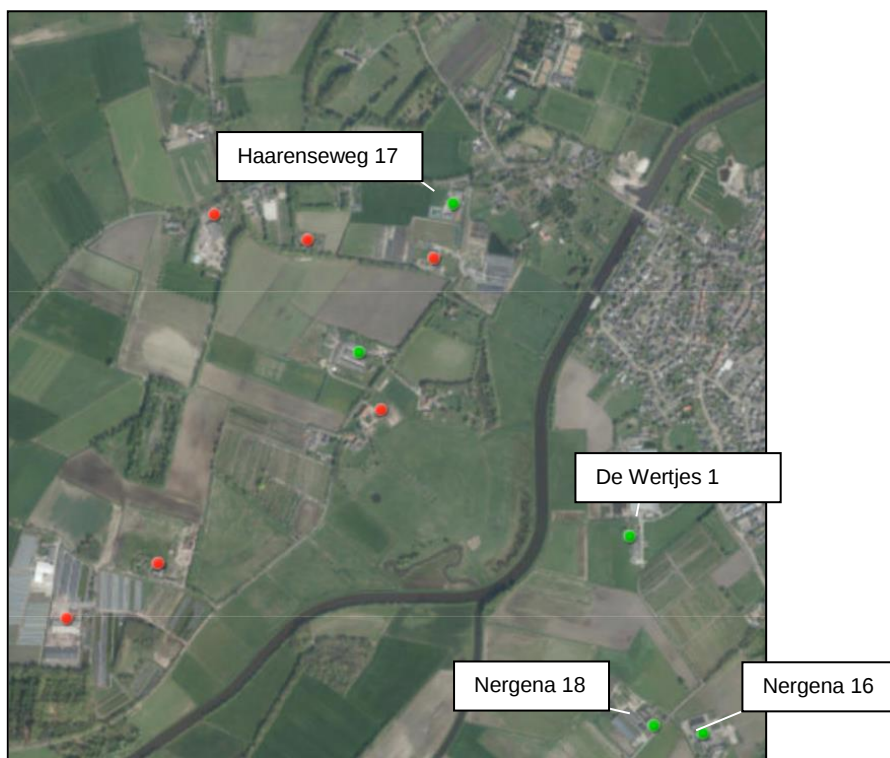
In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”

Indien sprake is van omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning, wijzigt de bescherming van de betreffende woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid van derden derhalve niet. Een dergelijke omzetting zal eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer belemmeren dan in de huidige situatie het geval is. De woning maakt namelijk thans onderdeel uit van een veehouderij en zal ook altijd een woning blijven die op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft deel uit te maken van een veehouderij. De bescherming blijft derhalve op grond van artikel 3, tweede lid van de Wgv hetzelfde.

3.4.4 Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied aan De Ruiting is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Onderstaand is een uitsnede van de veehouderijbedrijvenkaart weergegeven, waarbij de omliggende veehouderijen in een omtrek van ruim 500 meter vanuit het plangebied inzichtelijk zijn. De eigen veehouderij aan De Ruiting 4 is thans nog inzichtelijk. De rode bolletjes op navolgende kaart betreffen voormalige veehouderijen waarvoor geen vergunning meer vigerend is. Deze locaties worden verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 16: Veehouderijbedrijvenkaart

Op deze veehouderijbedrijven zijn de volgende dieren aantallen vergund:

5296 NC, De Wertjes 1, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 05-06-2013
 RAV-tabelversie: RAV 2005-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	6	30	0	9	0	0
Totalen								6	30	0	9	0	0

Figuur 17: Vergunde dieren aantallen De Wertjes 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5296 KA, Haarenseweg 17, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 05-04-2007
 RAV-tabelversie: RAV 2007-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfoelen ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	19	228	0	23	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	13	57	0	3	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	12	42	12	2	427,20	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	1	6	0	1	0	0
Totalen								45	333	12	29	427,20	2

Figuur 18: Vergunde dieren aantallen Haarenseweg 17 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5282 JE, Nergena 16, BOXTEL, BOXTEL

Beschikingsdatum: 10-03-2020
RAV-tabelversie: RAV 2019-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			Stal 2	12	132	1584	0	159	0	16
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 4	4.4	37	163	0	9	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 5	4.4	18	79	0	5	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 6	4.4	38	167	0	10	0	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				Stal 7	6.2	44	273	0	26	0	7
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				Stal 5	5.0	3	15	0	4	0	0
Totale								272	2281	0	213	0	26

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Nergena 16 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5282 JE, Nergena 18, BOXTEL, BOXTEL

Beschikingsdatum: 15-01-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	70	910	0	84	0	10
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1				bedrijf	1.5	1999	2999	1428	87	35782,10	306
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	2	10	0	3	0	0
Totale								2071	3919	1428	174	35782,10	316

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Nergena 18 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

3.4.5 Woon- en leefklimaat

3.4.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

3.4.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen waar (ook) dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Ten aanzien van deze veehouderijen kan de voorgrondbelasting worden bepaald met het programma V-Stacks vergunning. Bij veehouderijen waar enkel dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld kan geen geurberekening worden uitgevoerd, maar geldt een vaste afstand tussen de betreffende veehouderij en een geurgevoelig object.

3.4.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2

kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn bij de berekening van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied aan De Ruiting alle veehouderijen binnen de gemeenten Haaren en Boxtel meegenomen. De invoergegevens van de bedrijven binnen de toenmalige gemeente Haaren en Boxtel zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitdraai d.d. 8 oktober 2018). De emissie van het eigen bedrijf aan De Ruiting 4 is vooruitlopend op de intrekking van de betreffende vergunning op 0 gezet. De volgende uitgangspunten zijn bij de berekening genomen:

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

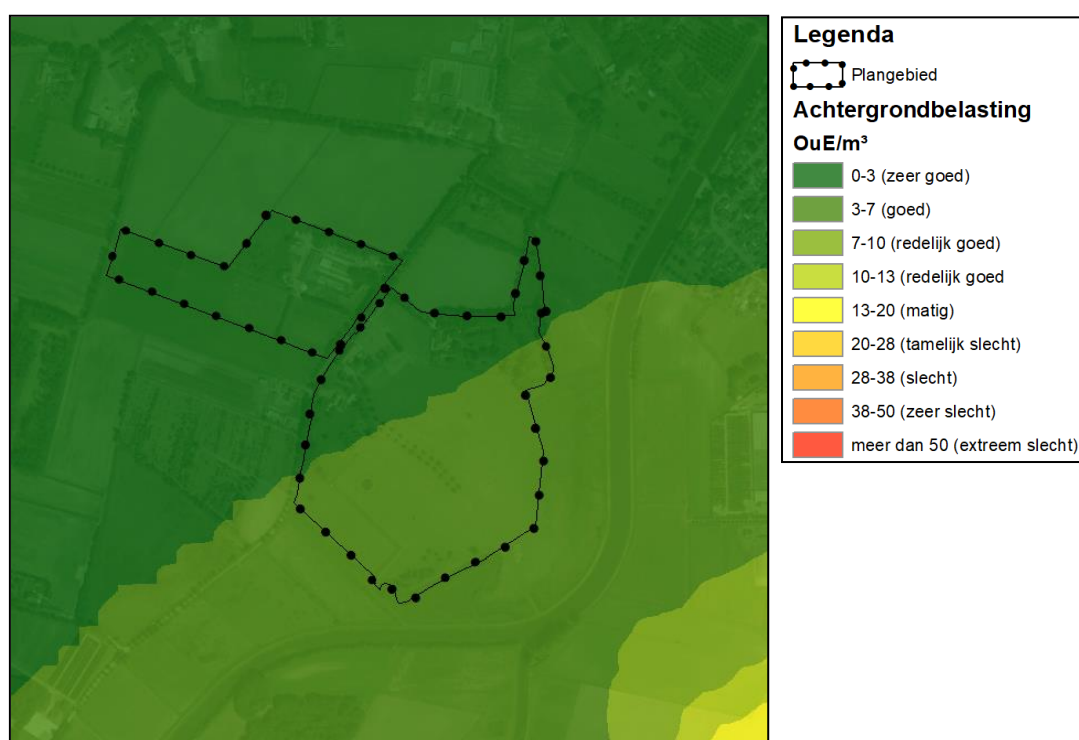
Rasterpunt linksonder x: 146 573 m

Rasterpunt linksonder y: 401 225 m

Gebied lengte: (x): 1500 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 1500 m, Aantal gridpunten: 50

Onderstaand is de achtergrondbelasting van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 21: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is op grond van de achtergrondbelasting sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

3.4.6 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Indien nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht, kan het gevolgen hebben voor veehouderijbedrijven in de omgeving.

3.5 Niet-agrarische bedrijvigheid

3.5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

3.5.2 Bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijfsbestemmingen gevestigd. Deze bedrijfsbestemmingen worden hierna nader toegelicht.

Elektriciteitshuisje De Ruiting ong.

Ten noorden van het plangebied is een nutsvoorziening gevestigd in de vorm van een elektriciteitshuisje. Een dergelijke nutsvoorziening is niet specifiek opgenomen in de VNG-brochure.

Agrarisch technisch hulpbedrijf Haarenseweg 29

Ten (noord)westen van het plangebied is een agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd met grondverzet, containerverhuur (van 20 containers), bedrijfsafvalinzameling (zonder op- en overslag op deze locatie) en loonwerk. Deze activiteiten hebben op grond van de handreiking maximaal

milieucategorie 3.1. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 dient binnen het gemengd gebied een afstand aangehouden te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object.

3.5.3 Bedrijven binnen plangebied

Andersom dient ook rekening te worden gehouden met bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, voor wat betreft milieuhinder op nabijgelegen gevoelige objecten. In deel B van onderhavige toelichting worden eventuele bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied per planlocatie nader toegelicht.

3.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Niet alleen wordt hiermee uitsluitel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

3.7.2 Regeling Niet in betekenende mate

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

3.7.3 Fijn stof

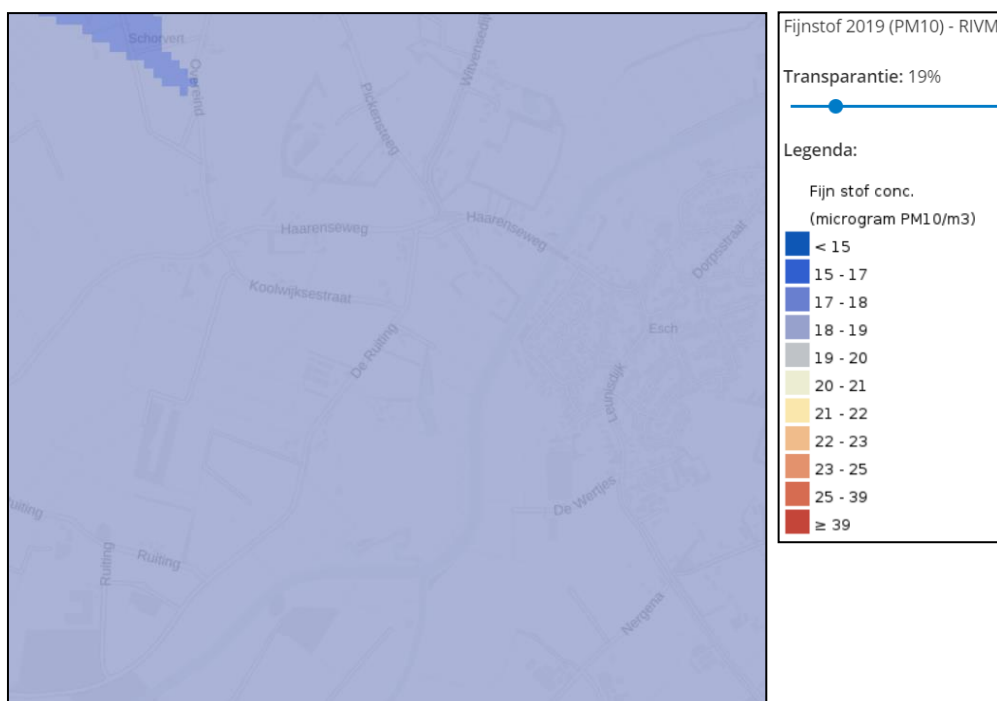
Fijn stof (PM₁₀) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende

gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

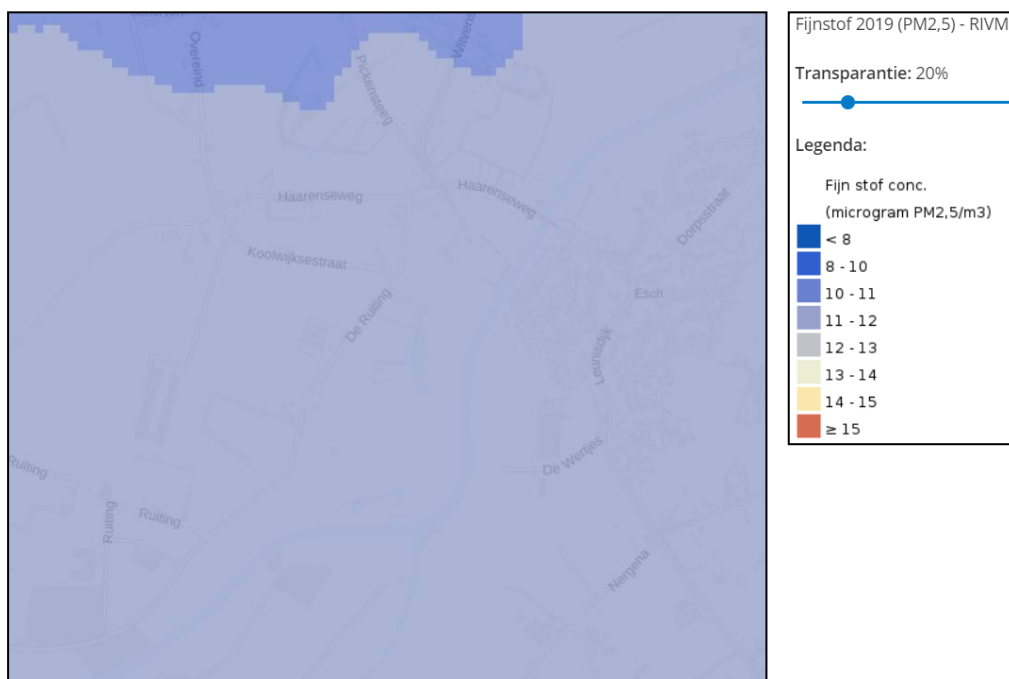
- De jaargemiddelde concentratie PM_{10} is maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- De daggemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ is maximaal $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. De volgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving weer.



Figuur 22: Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{10} (2019) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{10} ter plaatse van het plangebied bedraagt 18 - 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 23 : Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} (2019) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied bedraagt 11 - 12 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³.

3.7.4 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. In de ruimtelijke ordening wordt dit berekeningsmodel geaccepteerd als richtlijn.

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied gelden op grond van het berekeningsmodel van de ODZOB de volgende richtafstanden:

- De veehouderij aan De Wertjes 1 heeft geen fijnstofemissie.
- Aan Haareneweg 17 bedraagt de fijnstofemissie 2 kg/jaar. De endotoxinecontour van veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Nergena 16 bedraagt de fijnstofemissie 26 kg/jaar. De endotoxinecontour van veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Nergena 18 bedraagt de fijnstofemissie 316 kg/jaar. Derhalve dient hiertoe een endotoxinecontour van 114 meter aangehouden te worden tot een gevoelig object.
- De veehouderij aan De Ruiting 10a heeft geen fijnstofemissie.

3.8 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij bodemkwaliteit is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Bij de toevoeging van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen over meer dan 2 uur per dag), onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Andersom geldt dat ook geen bodemverontreinigende activiteiten mogen plaatsvinden.

3.9 Externe veiligheid

3.9.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hierna worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Tabel 1: Onderdelen verantwoording uit Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico

¹. Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

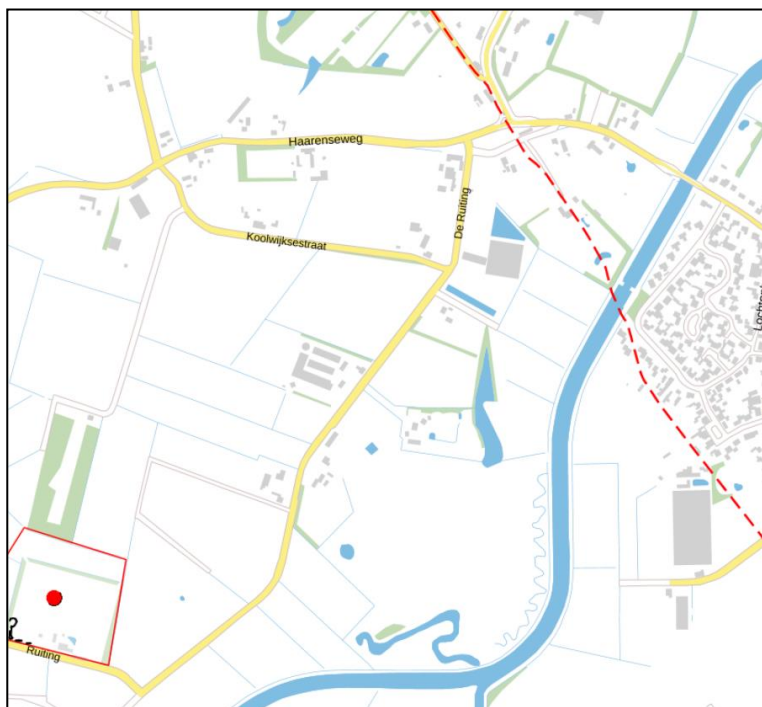
Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

De voormalige gemeente Haaren heeft met het werkdocument 'Verantwoording Groepsrisico Haaren' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient aanvullend op de landelijke wetgeving betrokken te worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's.

3.9.2 Toetsing

3.9.2.1 Inventarisatie

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. In de volgende figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Tevens zijn er geen wegen en vaarwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten oosten van het plangebied is wel een Defensie Pijpleiding (buisleiding) gelegen van I&M Transport.

3.9.2.2 Toetsing

Plaatsgebonden risico

De buisleiding heeft een vastgestelde risicocontour PR 10^{-06} van 0 meter.

Groepsrisico

Over het groepsrisico zijn op de risicokaart geen nadere gegevens bekend. De beoogde herontwikkeling leidt echter niet tot verhoging van het groepsrisico.

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

Conform het werkdocument heeft de DPO leiding een 1%-letaalgrens (invloedsgebied) van 18 meter. De meest dicht bij de buisleiding gelegen planlocatie betreft De Ruiting 3. Deze planlocatie is met een afstand van ruim 200 meter gelegen buiten de 1%-letaalgrens. Er hoeft dan ook niet nader getoetst te worden aan de voorwaarden uit het werkdocument.

3.9.2.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied groepsrisico. Het groepsrisico neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling ook niet toe.

3.10 Verkeer en parkeren

3.10.1 Verkeer

De straat De Ruiting is een smalle lokale ontsluiting. De weg loopt met een bocht van de Haarenseweg naar de Belversestraat, welke zelf weer het verlengde vormt van de Haarenseweg. Ook hier is de oude gemeentegrens het punt waar de straatnaam verandert (Haarenseweg-Belversestraat). De verharde weg is grotendeels voorzien van begeleidende boombeplanting; deels aangeplant door de gemeente en deels aangeplant door de bewoners van de belendende percelen (het zogenoemde 'voorpootrecht'). Daardoor is dan ook sprake van een variatie van beplanting: de Gewone es is overwegend toegepast, naast Linde en Eik. Op de meeste plekken is de smalle rijbaan in asfalt aan weerszijden voorzien van een weggreppel. De aansluitende Koolwijksestraat is een soortgelijke, maar kortere, lokale ontsluiting. Verderop richting het zuiden sluit een zandpad aan dat parallel aan de Essche stroom verder loopt in zuidwestelijke richting.

Sprake is van een gemengde omgeving met veelal (voormalige) agrarische locaties en enkele reguliere burgerwoningen. De omgeving richt zich daarnaast in toenemende mate op recreatie. Ook binnen het plangebied is op verschillende planlocaties reeds sprake van een bed and breakfastaccommodatie. Over De Ruiting is daarmee dan ook sprake van recreatief (fiets-/wandel)verkeer, landbouwvoertuigen en personenvervoer.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied ingezet op herontwikkeling naar deels recreatie, een maatschappelijke functie en kleinschalige horeca. Met de toevoeging van een maatschappelijke functie en de kleinschalige horeca zal het aantal vervoersbewegingen van personenvervoer toenemen. Daar tegenover staat dat ter plaatse van het plangebied een veehouderijbedrijf reeds is gesaneerd en tevens nog een veehouderijbedrijf wordt gesaneerd, met daarbij een aanzienlijke afname van vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen. De bed and breakfastaccommodaties binnen het plangebied zijn veelal reeds vergund en leiden dan ook niet tot een toename van personenvervoer.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied in totaal een toename van vervoersbewegingen van personenvervoer als gevolg zal hebben. Daar de straat reeds de zwaardere voertuigen kan dragen, kan worden gesteld dat dit voor de straat De Ruiting niet leidt tot problemen.

3.10.2 Parkeren

Parkeren en manoeuvreren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per planlocatie wordt voorzien in de eigen parkeervoorziening. In deel B van onderhavige toelichting wordt de beoogde parkeervoorziening per planlocatie nader toegelicht. Sprake is van voldoende ruimte binnen het plangebied om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.11 M.E.R.- beoordeling

3.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling komt niet voor op de C of de D lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft dan ook niet plaats te vinden.

4. JURIDISCHE VORMGEVING

4.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

4.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

4.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschadekosten. Tussen initiatiefnemers en de toenmalige gemeente Haaren is derhalve een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd of niet vast te stellen.

6. PROCEDURE

6.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Dit voorontwerpbestemmingsplan wordt voor inspraak ter inzage gelegd. Indien inspraakreacties worden ingediend zal worden bezien of dit leidt tot aanpassingen in onderhavig plan.

6.2 Omgevingsdialoog

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide dialoog gevoerd met de omgeving van Gebiedsontwikkeling De Ruiting. De dialoog heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. Een verslag van de gevoerde dialoog is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Sinds de gevoerde dialoog in 2018-2019 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan in dit bestemmingsplan. De omgeving is tussentijds op de hoogte gehouden van de relevante wijzigingen. Gelijktijdig met de terinzagelegging van dit voorontwerp worden omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken. Men krijgt dan eveneens kans om te reageren op het voorontwerp.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

6.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;

- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan in afwachting van de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening, niet in werking totdat over het schorsingsverzoek is beslist.

BESTEMMINGSPLAN
DE RUITING 3, 3A, 4, 4A, 5 EN 7
TOELICHTING DEEL B
NL.IMRO.0757.BP01RUITINGESCH-VOW1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

29 maart 2022

INHOUDSOPGAVE

1. DE RUITING 4: DE JOFRAHOEVE	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Huidige situatie planlocatie	6
1.3 Beoogde situatie planlocatie	10
1.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening	13
1.5 Water	18
1.6 Ecologie	19
1.7 Cultuurhistorie en archeologie	21
1.8 Agrarische bedrijvigheid	22
1.9 Niet-agrarische bedrijvigheid	25
1.10 Geluid	25
1.11 Luchtkwaliteit	26
1.12 Bodemkwaliteit	26
1.13 Verkeer en parkeren	26
2. DE RUITING 3 EN 3A: DE ROUDONCK	28
2.1 Inleiding	28
2.2 Huidige situatie planlocatie	28
2.3 Beoogde situatie planlocatie	31
2.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening	34
2.5 Water	37
2.6 Ecologie	39
2.7 Cultuurhistorie en archeologie	40
2.8 Agrarische bedrijvigheid	41
2.9 Niet-agrarische bedrijvigheid	41
2.10 Geluid	41
2.11 Luchtkwaliteit	41
2.12 Bodemkwaliteit	42
2.13 Verkeer en parkeren	42
3. DE RUITING 5: DE ANTONIUSHOEVE	43
3.1 Inleiding	43

3.2	Huidige situatie planlocatie	43
3.3	Beoogde situatie planlocatie	46
3.4	Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening	48
3.5	Water	52
3.6	Ecologie	54
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	57
3.8	Agrarische bedrijvigheid	58
3.9	Niet-agrarische bedrijvigheid	61
3.10	Geluid	61
3.11	Luchtkwaliteit	62
3.12	Bodemkwaliteit	62
3.13	Verkeer en parkeren	63
4.	DE RUITING 7: LANDGOED DE RUITING	65
4.1	Inleiding	65
4.2	Huidige situatie planlocatie	65
4.3	Beoogde situatie planlocatie	68
4.4	Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening	70
4.5	Water	74
4.6	Ecologie	76
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	78
4.8	Agrarische bedrijvigheid	79
4.9	Niet-agrarische bedrijvigheid	80
4.10	Geluid	80
4.11	Luchtkwaliteit	80
4.12	Bodemkwaliteit	80
4.13	Verkeer en parkeren	81

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Inrichtingsplan Gebiedsontwikkeling De Ruiting
2. Inrichtingsschetsen
3. Quickscan flora en fauna vier locaties De Ruiting
4. Nader onderzoek steenmarter en kleine marterachtigen De Ruiting 4 en 4a
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Ruiting 4
6. Nader onderzoek paarverblijfplaatsen vleermuizen De Ruiting 5
7. Nader onderzoek vleermuizen huismussen en mitigatieplan huismussen De Ruiting 5

8. Aanvullend natuuronderzoek Buurtschap De Ruiting
9. Redengevende omschrijving De Ruiting 5
10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai De Ruiting 5
11. Verkennend bodemonderzoek De Ruiting 5
12. Bouwhistorische verkenning en aanbeveling De Ruiting 7
13. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai De Ruiting 7
14. Verslag omgevingsdialoog

1. DE RUITING 4: DE JOFRAHOEVE

1.1 Inleiding

Ter plaatse van de planlocatie De Jofrahoeve (De Ruiting 4) wordt thans een gemengd veehouderijbedrijf gevoerd. Beoogd wordt om de veehouderij te saneren en de locatie om te zetten naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgboerderij. Ingezet wordt op dagbesteding voor voornamelijk licht dementerende ouderen en tevens enkele woonvoorzieningen in de vorm van 'beschermd wonen'. De huidige rundveestall wordt omgebouwd en heringericht voor het nieuwe gebruik. Voor de dagbesteding wordt gebruik gemaakt van de bestaande rundveestall en voor een klein gedeelte van dit gebouw wordt gebruik gemaakt voor de agrarische beleving van de maatschappelijke functie in de vorm van een zorghoeve. Voor het 'beschermd wonen' wordt een tweetal nieuwe gebouwen gerealiseerd waarbinnen in totaal maximaal 18 zorgwoningen worden gerealiseerd. De bestaande Vlaamse schuur wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij de beoogde maatschappelijke functie ter plaatse (De Ruiting 4a). Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De huidige bedrijfswoning (De Ruiting 4) met bijbehorende bed and breakfast wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met behoud van de bed and breakfast als nevenactiviteit.

1.2 Huidige situatie planlocatie

1.2.1 Begrenzing

De planlocatie aan De Ruiting 4 is kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie B, nummer 2335, 2698, 2976, 2977 en gemeente Haaren, sectie C, nummer 1540 en 1541. De planlocatie omvat hiermee het vigerende agrarische bouwvlak met daarmee de omliggende agrarische gronden. Op de volgende figuur is de kadastrale situatie van de planlocatie De Ruiting 4 weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 1: Kadastraal overzicht planlocatie De Ruiting 4

1.2.2 Planologische situatie

De volgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4. De planlocatie is hierbij omkaderd met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van De Ruiting 4

De locatie De Ruiting 4 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' (gedeeltelijk) en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' (gedeeltelijk). De locatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ambtshalve wijziging', 'overige zone – attentiezone waterhuishouding', 'overige zone – gemengd landelijk gebied', 'overige zone – reservering waterberging' en 'overige zone – stalderingsgebied'. De locatie kent tevens een 'bouwvlak' (gedeeltelijk) met de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van een intensieve veehouderij met bijbehorende bedrijfsgebouwen binnen het 'bouwvlak' en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

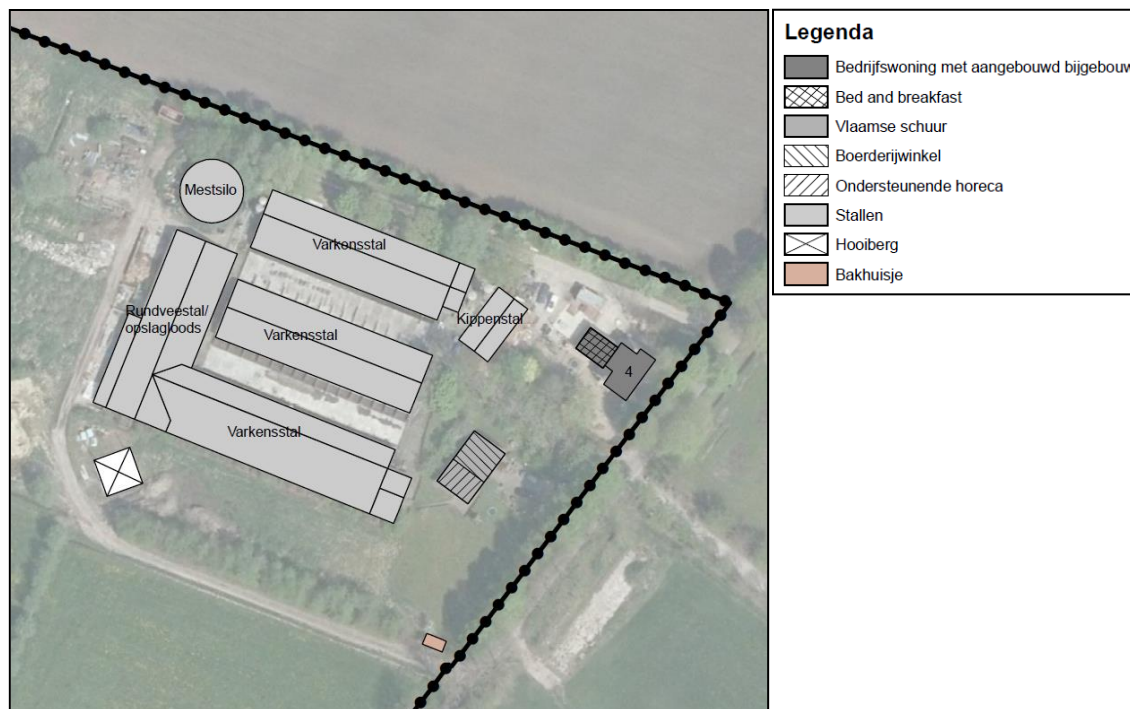
1.2.3 Invulling en gebruik

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 was in het verleden sprake van een intensieve veehouderij in de vorm van varkenshouderij. In 2016 is de veehouderij omgeschakeld naar een gemengd veehouderijbedrijf met koeien, schapen en een aantal paarden. Ter plaatse is sprake van stallen met een oppervlakte van circa 4.400 m², een Vlaamse schuur met een oppervlakte van circa 180 m² in gebruik voor boerderijwinkel met ondersteunende horeca, een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen met daarin bed and breakfast en een klein schuurtje / kapelletje aan de straatzijde, ten zuiden van de overige bebouwing. Op de volgende luchtfoto is nader ingezoomd op de planlocatie De Ruiting 4.



Figuur 3: Luchtfoto planlocatie De Ruiting 4

Onderstaand is het huidige gebruik van de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 4: Bestaande bebouwing planlocatie De Ruiting 4

Ter plaatse zijn tevens nog twee bouwvergunningen vigerend voor de realisatie van in totaal circa 2.400 m² extra bebouwing (loods à 900 m² en biggenstal met loods à 1.507 m²). Deze bebouwing is niet gerealiseerd. De betreffende bouwvergunningen zullen na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden ingetrokken.

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie De Ruiting 4 in de huidige situatie.



Figuur 5: Huidige invulling planlocatie: beplanting (a, b, c en d), stallen (e en f), inritten (g, h en k), Vlaamse schuur (j), beplanting (i en l). (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

De volgende dierenaantallen zijn thans nog vergund op de locatie De Ruiting 4:

5296 KE, De Ruiting 4, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 24-05-2016
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3far (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	23	94	0	6	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	32	141	0	8	0
A7	folkstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	25	155	0	15	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	60	42	20	3	468
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	6	30	0	9	0
Totaal								146	462	20	41	468
												7

Figuur 6: Vergunde dierenaantallen De Ruiting 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

1.3 Beoogde situatie planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal de veehouderij worden gesaneerd, waarbij alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. De bouwvergunningen voor de extra bebouwing worden ook ingetrokken. Het agrarisch bouwvlak komt hiermee te vervallen en de locatie wordt herbestemd naar maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij. Ingezet wordt op een combinatie van dagbesteding en 'beschermde wonen'.

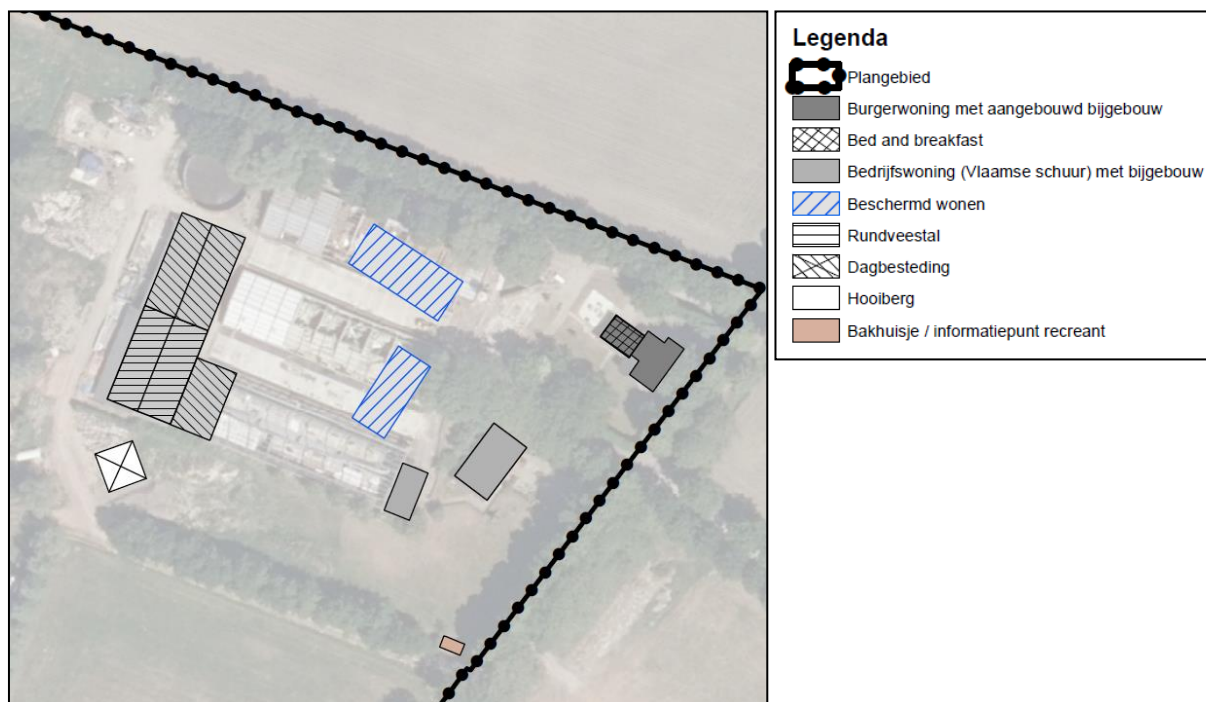
De bestaande bedrijfswoning (4) zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning. De reeds vergunde bed and breakfast wordt tevens met onderhavig bestemmingsplan juridisch verankerd binnen deze woonbestemming als zijnde nevenfunctie naast de woonfunctie.

De boerderijwinkel in de Vlaamse schuur (4a) zal als gevolg van de sanering van de intensieve veehouderij komen te vervallen. Het huidige ondersteunende horecagedeelte in de Vlaamse schuur zal worden verplaatst naar de te handhaven schuur achter op het terrein. De Vlaamse schuur zal worden omgezet naar bedrijfswoning behorende bij de beoogde maatschappelijke functie ter plaatse. De huidige rundveestal blijft behouden ten behoeve van dagbesteding in combinatie met het houden van enkele runderen voor begrazing van de omliggende natuurterreinen. Deze dieren dienen ook voor de 'beleving' van het buitenleven voor de zorgboerderij. Tevens wordt een tweetal nieuwe gebouwen gerealiseerd met circa 16-18 woonvoorzieningen voor het 'beschermde wonen'-concept. Eén en ander zal met elkaar samenhangen binnen de bestaande rundveestal. Ook qua beeldkwaliteit wordt de nieuwe bebouwing op de bestaande afgestemd, waarmee ingespeeld wordt op de voormalige agrarische bebouwing en voornamelijk de Vlaamse schuur.

De zorghoeve wordt 24 uur per dag aangestuurd door een vaste groep personeel vanuit een professionele zorgverlener, ondersteund met diverse vrijwilligers. Het concept voor dagbesteding en de woonvorm kan worden gekoppeld, door de doorstroombijzondere mogelijkheid voor cliënten uit de dagbesteding naar extra zorg in het 'beschermde wonen'-concept. Andersom is er ook interactie met de zelfde doelgroep met ondersteuning van de dagbesteding.

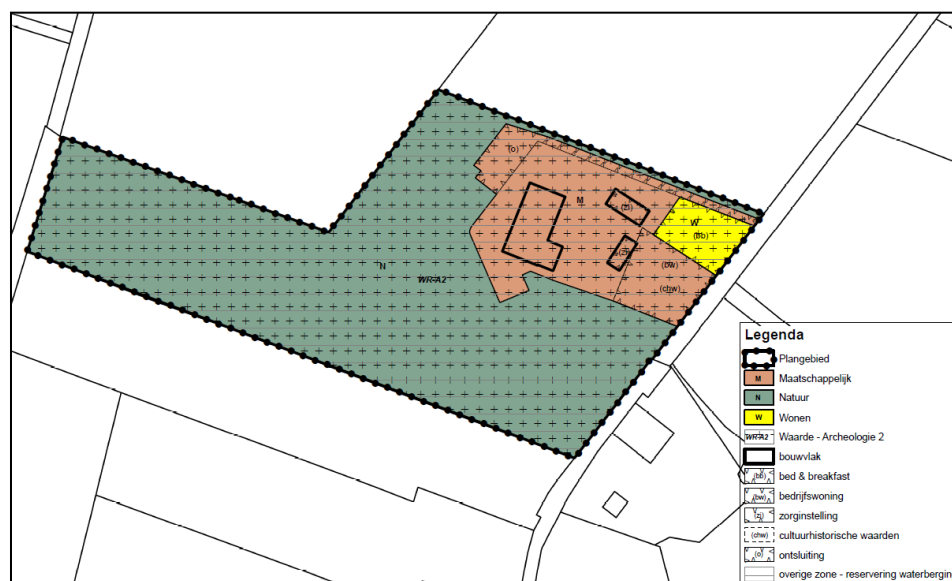
In de volgende figuur wordt indicatief de beoogde invulling van de te handhaven bebouwing inzichtelijk gemaakt, evenals de nieuw te realiseren bebouwing.

De bouwvergunningen voor de niet-gerealiseerde 2.400 m² bedrijfsgebouwen zullen worden ingetrokken.



Figuur 7: Beoogde invulling bebouwing De Ruiting 4 na herontwikkeling

Beoogd wordt de agrarische bedrijfsbestemming te herbestemmen naar 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Natuur'. De voormalige agrarische bedrijfswoning krijg de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'bed and breakfast'. De zorgboerderij zal de bestemming 'Maatschappelijk' kennen met een 'bouwvlak' ter plaatse van de beoogde bebouwing en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'cultuurhistorisch waardevol' ter plaatse van de Vlaamse schuur. Omliggende gronden worden ingezet voor natuur en worden dan ook bestemd naar 'Natuur'. Onderstaand is de beoogde planologische situatie van de planlocatie De Ruiting 4 weergegeven.

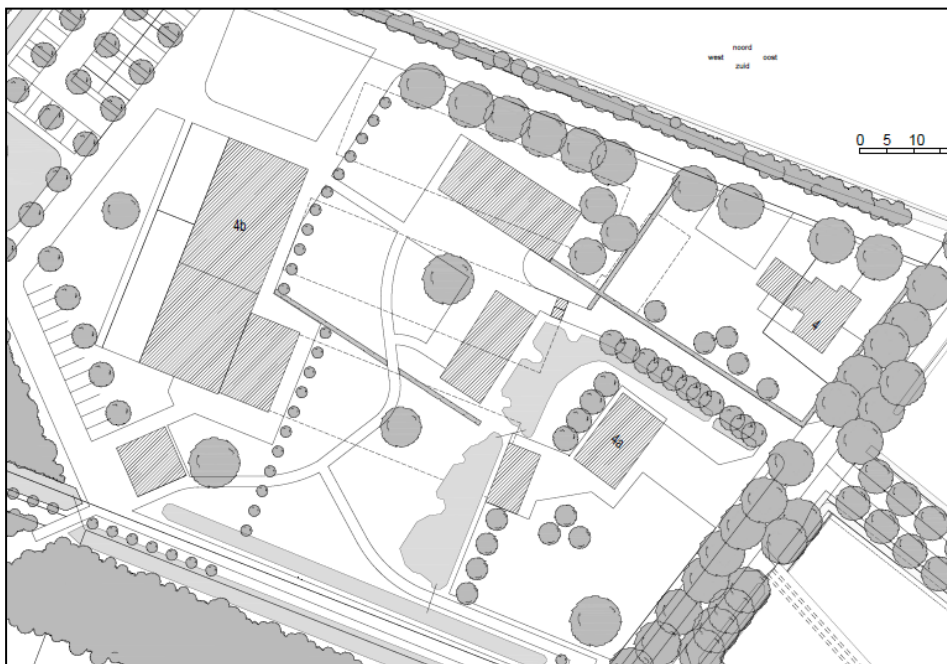


Figuur 8: Beoogde planologische planlocatie De Ruiting 4

De beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 4 is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De meest belangrijke inrichtingsmaatregelen voor wat betreft De Ruiting 4 worden als volgt omschreven:

- aanpassen voormalige bedrijfswoning aan moderne woonwensen
- herinrichting tuin naar de wensen van de nieuwe bewoners
- afbraak van niet functionele bebouwing en opbreken verhardingen
- realiseren van zorghoeve met zijn faciliteiten
- aanleg nieuw parkeerterrein achterop het terrein
- hergebruik verharding voor nieuwe parking
- aanpassen te handhaven schuurdeel, verbeteren beeldkwaliteit
- herstel en aanpassing hooiberg aan beoogde functie
- aanleg kabels en leidingen en realisatie nieuw schakelhuisje
- realisatie paden en verhardingen
- realisatie nieuwe beplanting en inzaaien natuurterreinen
- aanleg wandelpad in natuurzone
- verbreden van sloot met natuurvriendelijke oever
- dempen van de greppel naast de tweede inrit
- verbreding van de sloot naast het wandelpad met een natuurvriendelijke oever en aanplant van knotwilgen tussen wandelpad en sloot
- aanpassen afwatering waar nodig (bijvoorbeeld verondiepen sloot om de afwateringsrichting te sturen)
- graven van een nieuwe sloot tussen dagbesteding en zorgwoningen
- graven van een tweede vijver bij het parkeerterrein
- graven van twee grote poelen in de natuurstrook
- opdikken bestaande groensingels (aanvullen met besdragende struiken)
- toevoegen boomgroepen en bomenrijen (ook knotbomen)
- toevoegen overige opgaande beplanting (hakhoutbosjes, 'voedselbosjes' en gemengde bosjes met opgaande bomen)
- toevoegen hagen op scheiding zorghoeve en natuurterrein
- aanleg grasland met bloemen (middels bezaaiing)
- aanleg natuurgrasland (middels bezaaiing)
- extra natuurmaatregelen gericht op de doelsoorten (vleermuiskasten)
- ophangen nestkasten voor vogels
- aandacht voor nestelmogelijkheden zwaluw
- geen afrasteringen met prikkeldraad i.v.m. migratiemogelijkheden Ree

De volgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 4 weer.



Figuur 9: Beoogde situatie planlocatie De Ruiting 4 (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

1.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening

1.4.1 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en omgezet naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van dagbesteding en zorgwoningen en daarnaast natuur. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. De huidige bedrijfswoning met bijbehorende bed and breakfast wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met behoud van de bed and breakfast als nevenactiviteit. De bestaande Vlaamse schuur wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij de beoogde maatschappelijke functie ter plaatse. Gebruik wordt grotendeels gemaakt van de bestaande bebouwing. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarvoor een tweetal nieuwe gebouwen wordt gerealiseerd, passend bij het geheel. De oppervlakte bebouwing neemt echter aanzienlijk af en het bouwperceel wordt verkleind. Sprake zal zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

1.4.2 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak gesaneerd en omgezet naar gedeeltelijk 'Wonen', gedeeltelijk 'Maatschappelijk' en voor het overige naar 'Natuur'. Omzetting heeft een bestemmingsplanwinst tot gevolg. Onderstaand is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst ter plaatse en daarmee de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor de locatie De Ruiting 4.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering				
Huidige waarde				
	m ²	m ³ of m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch Bouwvlak (categorie 1 ontwikkeling)	3674		€ -	€ -
Agrarisch Bouwvlak	11761		€ 25,00	€ 294.025,00
Agrarisch onbebouwd	7605		€ 10,00	€ 76.050,00
oppervlakte bedrijfsgebouwen		4471	€ 25,00	€ 111.775,00
Totaal oud	23040			€ 481.850,00
Toekomstige waarde				
Wonen (categorie 1 ontwikkeling)	1568		€ -	€ -
Wonen bedrijfswoning CHW (cat 1 ontw.)	2106		€ -	€ -
Maatschappelijk	11353		€ 65,00	€ 737.945,00
Natuur	8013		€ 1,00	€ 8.013,00
Oppervlakte bedrijfsgebouwen		1700	€ 65,00	€ 110.500,00
Totaal nieuw	23040			€ 856.458,00
Bestemmingswinst				€ 374.608,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering				
Bestemmingswinst			€ 374.608,00	
Minimale basisinspanning	20%			

Tabel 1: Te leveren tegenprestatie planlocatie De Ruiting 4

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 4 zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 374.608,-. Een tegenprestatie van € 74.921,60 wordt dan ook vereist.

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal een tegenprestatie worden geleverd in de vorm van sloop van voormalige varkensstallen, de landschappelijke inpassing van de planlocatie (aanleg en beheer voor 10 jaar), aanleg van wandelpaden en maatregelen ter behoud van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur. In onderstaande tabel is de beoogde tegenprestatie ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 inzichtelijk gemaakt.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Landschapsboom in bomenrij			31	€ 61,64	st	€ 1.910,84	€ 5,63	st/jr	€ 174,53	€ 1.745,30	€ 0,00		€ 3.656,14
Hoogstamfruitboom		420	16	€ 70,00	st	€ 1.120,00	€ 5,42	st/jr	€ 86,72	€ 867,20	€ 0,00		€ 1.987,20
Houtsingel		239		€ 1,61	st	€ 384,79	€ 11,78	are	€ 28,15	€ 281,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 666,33
Bloemrijke rand/grasland		3793		€ 16,52	are	€ 626,60	€ 8,56	are	€ 324,68	€ 3.246,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.873,41
Poel > 300 m ²		1008	1	€ 5,49	m ³	€ 5.533,92	€ 1.361,70	poel	€ 136,17	€ 1.361,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.895,62
Wandelpad													
Omzetten landbouwgrond in natuur Haaren C 1540 (50% afwaardering 20.020 m ²)													€ 65.065,00
Conform beschikking GOB)													
sloop erfverharding		850		€ 5,00									€ 4.250,00
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	90	135		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 106,20	€ 1.062,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.062,00
Landschapsboom in bomenrij			12	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 67,56	€ 675,60	€ 0,00		€ 675,60
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 89.631,30

Tabel 2: Tegenprestatie planlocatie De Ruiting 4

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 wordt € 89.631,30 geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste € 74.921,60.

1.4.3 Artikel 3.26, Attentiezone waterhuishouding

De planlocatie De Ruiting 4 kent in Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Met de beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 4 wordt rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse.

1.4.4 Artikel 3.32, Groenblauwe mantel

Het zuidelijk gedeelte van de planlocatie De Ruiting 4, met inbegrip van een gedeelte van het vigerende agrarische bouwvlak, is aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Binnen de 'Groenblauwe mantel' worden binnen de planlocatie De Ruiting 4 geen activiteiten beoogd, anders dan de aanleg van natuur.

1.4.5 Artikel 3.69, Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub b dat kan worden voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt aan de bestaande Vlaamse schuur binnen de planlocatie De Ruiting 4 een woonfunctie toegekend als zijnde bedrijfswoning bij het beoogde gemengde bedrijf ter plaatse. De Vlaamse Schuur is in het verleden herbouwd en daarmee tevens verplaatst richting de straatzijde. Het gebouw van een enkele bouwlaag met een hoge rieten kap kent gevels in hout en baksteen. Het schilddak is aan de achterzijde laag doorgeschoten. Aan de voorzijde is de ingang gemaakt ter plaatse van de oude staldeur. Het laten vervallen van deze Vlaamse Schuur zou leiden tot kapitaalvernietiging. Hoogwaardig gebruik van de Vlaamse Schuur is dan ook gewenst. De Vlaamse Schuur is reeds dusdanig verbouwd dat deze geschikt gemaakt kan worden voor bewoning. Bewoning leidt tot een hoogwaardig gebruik, met duurzaam behoud en onderhoud tot gevolg. De invulling van de Vlaamse Schuur voor bewoning is ook een logisch gevolg van de situering van de bebouwing binnen de planlocatie, waarbij de bedrijfsactiviteiten zich op het achterterrein centreren, en de bedrijfswoning daarmee gesitueerd zal zijn aan de straatzijde. De vestiging van een woonfunctie binnen de Vlaamse schuur heeft derhalve door middel van de permanente bewoning het duurzame behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden tot gevolg. De beoogde omzetting van bijgebouw naar bedrijfswoning binnen de Vlaamse schuur wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.69, sub b van de Interim omgevingsverordening.

In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt de voormalige bedrijfswoning aan De Ruiting 4 af te splitsen en om te zetten naar burgerwoning. Verankerd zal worden dat de vestiging van andere functies dan de woonfunctie is uitgesloten. De woning wordt niet gesplitst in meerdere

wooneenheden en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

1.4.6 Artikel 3.73, Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied onder voorwaarden kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 wordt de bestaande veehouderij omgezet naar een maatschappelijk bestemming ten behoeve van een zorgboerderij met dagbesteding en het zogenoemde 'beschermd wonen'. Bed & breakfast blijft behouden. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 getoetst aan artikel 3.73.

Lid 1

Op grond van artikel 3.73, eerste lid van de Interim omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:**
 - 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;**
 - 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;**
 - 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied;**
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;**
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;**
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:**
 - 1. Een kantoor met baliefunctie;**
 - 2. Lawaaisport;**
 - 3. Mestbewerking**

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het huidige bouwperceel. De beoogde activiteit ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal kleinschalig van aard zijn. De ontwikkeling wordt afgestemd op het landschap in de omgeving. Voorzien wordt in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de planlocatie zelf en de omgeving hiervan. In de Toelichting van de Interim omgevingsverordening is benadrukt dat nieuwvestiging middels splitsing van het bouwperceel niet is toegestaan, maar gesteld wordt dat het wel wordt toegestaan om bijvoorbeeld meerdere (kleinschalige) functies te vestigen zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. Hieraan wordt voldaan met de beoogde ontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 4. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor, lawaaispot of mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;**

- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;**
- c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;**
- d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.**

De omgeving van het plangebied leent zich voor maatschappelijke mogelijkheden. Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 wordt een zorgboerderij beoogd, waarbij de omvang en publieks-aantrekkende werking past bij de omgeving. Op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan is verwoord welke activiteiten zijn toegestaan op welke plek. Er vindt geen opslag of stalling plaats buiten de bebouwing. Sub d is niet van toepassing op de kleinschalige recreatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passend omvang geldt:

- a. Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;**
- b. Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;**
- c. Een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.**

Sprake zal zijn van een kleinschalig maatschappelijk bedrijf, gericht op de agrarische omgeving. De beoogde activiteiten op een voormalige agrarische bedrijfslocatie zijn passend binnen het Landelijk gebied en passen niet op een bedrijventerrein. De huidige boerderijwinkel in de Vlaamse schuur zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling komen te vervallen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met een omvang van de bebouwing van minder dan 1 hectare.

Conclusie artikel 3.73

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Sprake zal zijn van een passende ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij geen nadelige gevolgen ontstaan voor omliggende al dan niet agrarische locaties. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie De Ruiting 4, waarmee leegstand en verloedering in het landelijk gebied wordt voorkomen en tevens wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit middels de sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing ter plaatse. Het betreft een passende ontwikkeling binnen het Landelijk gebied met een kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg.

De reeds verleende vergunning voor de uitoefening van een bed and breakfast als nevenfunctie naast de woonfunctie in de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wordt met onderhavig bestemmingsplan eveneens verankerd door toevoeging van de functieaanduiding 'bed and breakfast'. Geen nadere regels worden gesteld ten aanzien van deze nevenfunctie.

1.4.7 Artikel 3.52, Staldering

De planlocatie De Ruiting 4 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. De beoogde herontwikkeling heeft sanering van de intensieve veehouderij tot gevolg en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52, 'Stalderings'.

1.5 Water

1.5.1 Keur

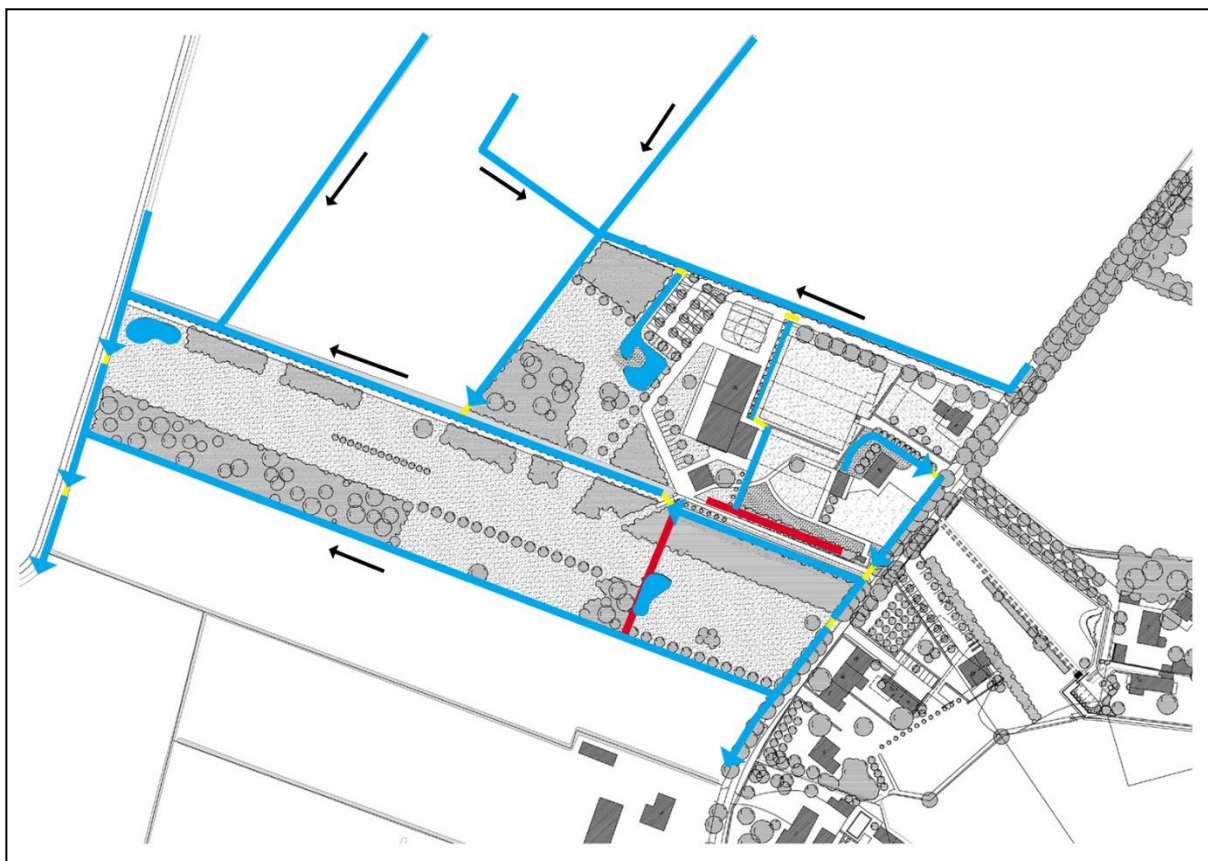
De planlocatie De Ruiting 4 is gelegen binnen het 'Attentiegebied'. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Ter plaatse van de planlocatie worden de stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt, waarvoor in de plaats kleinschalig nieuwbouw wordt gerealiseerd voor zorgwoningen. De oppervlakte bebouwing zal echter in totaal afnemen met circa 2.000 m². De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de geohydrologische situatie ter plaatse of in de omgeving. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op het 'Attentiegebied'.

1.5.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal circa 2.500 m² aan varkensstallen worden gesloopt met bijbehorende erfverharding. Nieuwe zorgwoningen worden gerealiseerd met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m². Het verhard oppervlak ter plaatse zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook aanzienlijk afnemen. Ter plaatse wordt dan ook hydrologisch neutraal ontwikkeld. Er is dus geen compensatie vereist in de vorm van extra waterberging.

1.5.3 Aanpassing afwatering planlocatie

De ontwatering van deze planlocatie staat los van de overige planlocaties zuidelijk van de weg; er is sprake van een hydrologische scheiding. Deze situatie blijft ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. De afwatering is zowel in noordoostelijke richting via een sloot noordelijk van de weg en in westelijke richting via een sloot die aansluit op de Broekleij. In de nieuwe situatie worden alle niet langer functionele sloten gedempt. Tevens wordt ingezet op nieuw (natuur)water dat bij voorkeur niet verbonden is met bestaande sloten en zo niet drainerend werken. Om de beoogde functies droge voeten te laten houden zal het achterterrein licht worden opgehoogd. Dit moet in combinatie met een aanliggende natuursloot en -vijver (met drempel op GHG – Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) voor voldoende drooglegging zorgen dat het terrein hier begaanbaar blijft. Verder krijgt de centrale sloot een aangepast natuurprofiel (eenzijdige natuurvriendelijke oever met moerasplanten) en worden er enkele poelen gerealiseerd.



Figuur 10: Aanpassing van de detailafwatering van De Jofrahoeve met in rood de te dempen B-wateren. In blauw zijn de nieuwe sloten (nu grotendeels B-wateren) weergegeven met in geel de kunstwerken (duikers). Overigens stroomt een deel van het water niet af in noordelijke richting (naar de Broekley) maar richting de wegsloot aan de noordzijde van de straat De Ruiting

1.6 Ecologie

1.6.1 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer ten zuiden van het plangebied. De planlocatie De Ruiting 4 is op dusdanig grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied. Het Natuur Netwerk Brabant bevindt zich aan de overzijde van de straat en is dan ook gelegen op korte afstand van de planlocatie De Ruiting 4. Sanering van de veehouderij ter plaatse heeft enkel een positief effect op het NNB. Met de beoogde inrichting van de planlocatie wordt tevens ingespeeld op de flexibilisering van het NNB door het bestaande netwerk uit te breiden en tevens daarmee delen van erven en tuinen die uit het netwerk worden gehaald te compenseren. In hoofdstuk 4 van het Inrichtingsplan (P15 (stads)landschappen) wordt nader aandacht besteed aan de beoogde natuur binnen het gehele plangebied, waarbij wordt ingespeeld op de aanwezigheid van het NNB ter plaatse.

1.6.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van het gehele plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende tabel is een conclusie gegeven, voortvloeiend uit de uitgevoerde quickscan:

Soortgroep	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Te nemen maatregelen/ vervolg
Vogels algemeen (nest niet jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Sloop- en bouwwerkzaamheden uitvoeren buiten de broedtijd, of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is
Grondgebonden zoogdieren algemeen	§ 3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied		Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. Grondgebonden zoogdieren de gelegenheid geven om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden
Steenmarter	§3.3 Wnb	Leefgebied	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek gebruik plangebied door steenmarter. Gunstigste periode: mrt – sept.
Kleine marterachtigen: wezel-hermelijn-bunzing	§3.3 Wnb	Leefgebied en mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek vaste rust- en voortplantingsplaatsen voor kleine marterachtigen. Gunstigste periode: mrt – sept.
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Zorgplicht: Lichtverstoring voorkomen door werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren en verlichting alleen daar richten waar het noodzakelijk is
Amfibieën algemeen	§3.3 Wnb	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. een week voor aanvang werkzaamheden alle vegetatie kort afmaaien

Tabel 3: Samenvatting (soort)groepen, mogelijke effecten en vervolgacties (Bron: Quickscan flora en fauna)

De Quickscan flora en fauna (Lomans Ecoworks, d.d. 18 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Een nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van de steenmarter en kleine marterachtigen. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Steenmarter

Door de wildcamera's is aangetoond dat het plangebied niet door de steenmarter bezocht. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen zoals voortplantingsplaatsen (nestplaatsen) en/of plekken aanwezig zijn waar prooien opgeslagen of verorberd worden. Dit betekent dat met de beoogde herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb zullen plaatsvinden.

Kleine marterachtigen

De aanwezigheid van kleine marterachtigen, bunzing, wezel en hermelijn kunnen op basis van het nader veldonderzoek worden uitgesloten. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op kleine marterachtigen zijn niet aan de orde.

Samenvatting

Op basis van het nader onderzoek kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van de steenmarter en kleine marterachtigen. Uit het onderzoek is gebleken dat geen kleine marterachtigen aanwezig zijn, en dat geen vaste rust- en verblijfplaatsen (voedselopslag/voortplantingsplaatsen) van de steenmarter aanwezig zijn het plangebied. Hiermee is het nader onderzoek afgesloten. Verdere procedures in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde."

Het uitgevoerde onderzoek (Lomans Ecoworks, d.d. 17 augustus 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

In 2021 is tevens binnen het plangebied een vleermuizenonderzoek uitgevoerd door Sweco. Tijdens het onderzoek zijn vier vleermuissoorten aangetroffen. Deze soorten zijn alleen foeragerend en langs vliegroutes aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen in de te amoveren of herinrichten bebouwing. De beoogde herontwikkeling kan volgens Sweco met het oog op leefgebied voor vleermuizen doorgang vinden vanuit de Wet natuurbescherming.

Wel is tijdens het aanvullende natuuronderzoek door Sweco geconstateerd dat binnen de werkschuur op De Ruiting 4, 4a sprake is van een rustplaats van de kerkuil. Voor de verbouw van deze schuur zal een ontheffingsaanvraag worden gedaan en passende mitigerende maatregelen dienen te worden getroffen.

Het aanvullend natuuronderzoek, inclusief vleermuizenonderzoek (Sweco, d.d. 29 september 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

1.7 Cultuurhistorie en archeologie

1.7.1 Cultuurhistorie

De te slopen varkensstallen ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 kennen geen cultuurhistorische waarden. De bestaande Vlaamse schuur is in 2002 naar deze locatie verplaatst om deze van sloop op een andere plek te redden. Met de beoogde herontwikkeling zal aan de Vlaamse schuur een woonfunctie worden toegekend als zijnde bedrijfswoning bij het beoogde gemengde bedrijf ter plaatse. De toekenning van deze passende invulling leidt tot het duurzaam bewonen van de bebouwing met daarbij behorende behoud en onderhoud hiervan. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren. Met de realisatie van de nieuwe bebouwing wordt ook ingespeeld op de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Ingezet wordt op soortgelijke uitstraling van bebouwing, passend bij het geheel.

1.7.2 Archeologie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt circa 4.400 m² aan stallen gesloopt. Deze stallen zijn echter bijna volledig onderkelderd. Gesteld kan worden dat de bodem aldaar reeds dusdanig is geroerd, dat geen sprake kan zijn van archeologische waarden. Anders dan de sloop van deze stallen vinden ter plaatse geen activiteiten plaats die leiden tot een bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 100 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

1.8 Agrarische bedrijvigheid

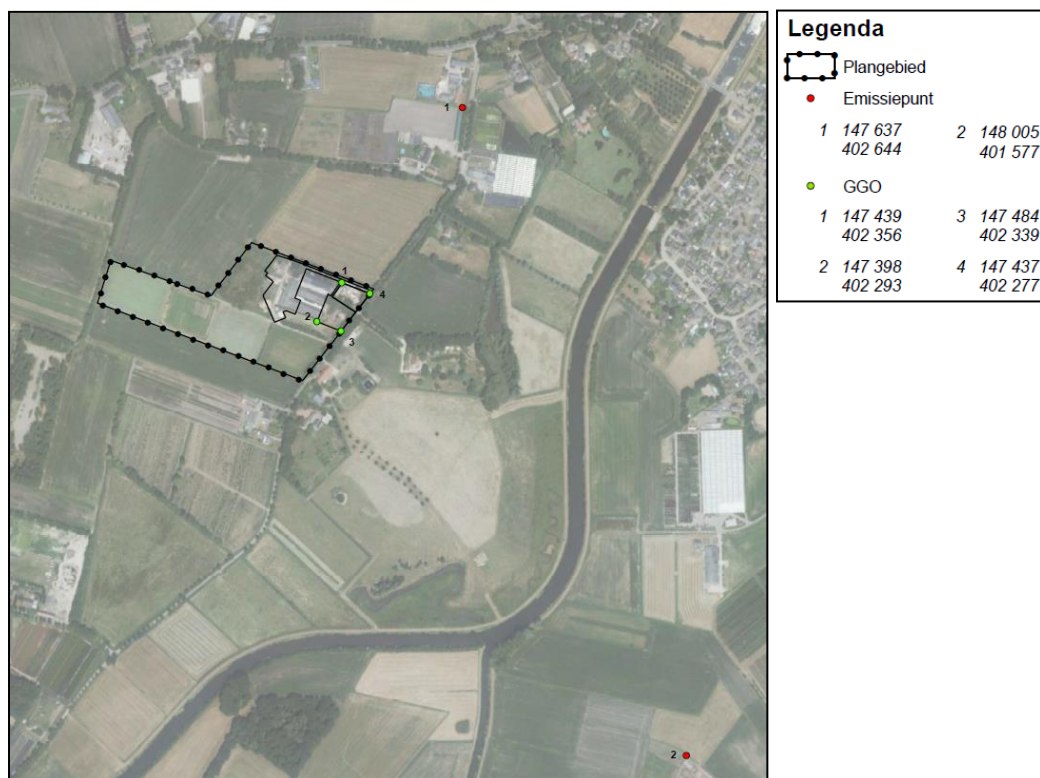
1.8.1 Woon- en leefklimaat

1.8.1.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan De Ruiting 4 omgezet naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt echter in de huidige situatie reeds gezien als geurgevoelig object vanuit omliggende bedrijven. Niettemin dient te allen tijde sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt aan de huidige Vlaamse schuur een woonfunctie toegekend als zijnde bedrijfswoning behorende bij het beoogde gemengde bedrijf ter plaatse. In de volgende subparagrafen wordt voor de beide woningen zowel de voor- als achtergrondbelasting berekend om het woon- en leefklimaat ter plaatse te bepalen.

1.8.1.2 Voorgrondbelasting

Op de veehouderijen aan Haarensesweg 17 en Nergena 18 worden (ook) dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor de beide veehouderijen de voorgrondbelasting berekend op de planlocatie De Ruiting 4. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen de meest dicht bij de planlocatie gelegen hoekpunten van de bouwvlakken. Hierbij is de worst-case-scenario berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige functies zijn hierbij de hoekpunten van de woonbestemming en de beoogde Vlaamse schuur.



Figuur 11: Emissiepunt veehouderij en toetspunten geurgevoelige locaties

Hierna zijn de uitgevoerde berekeningen weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,23

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Haarenseweg 17	147 637	402 644	6,0	6,0	0,50	4,00	428

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	1	147 439	402 356	0,0
3	2	147 398	402 293	0,0
4	3	147 484	402 339	0,0
5	4	147 439	402 277	0,0

Tabel 4: Voorgrondbelasting Haarenseweg 17 op planlocatie De Ruiting 4

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Haarenseweg 17 op de planlocatie De Ruiting 4 is 0. Dit is dan ook niet relevant.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Nergena 18	147 005	401 577	6,0	6,0	0,50	4,00	35 782

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	1	147 439	402 356	1,3
3	2	147 398	402 293	1,5
4	3	147 484	402 339	1,3
5	4	147 439	402 277	1,4

Tabel 5: Voorgrondbelasting Nergena 18 op planlocatie De Ruiting 4

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Nergena 18 op de planlocatie De Ruiting 4 is maximaal 1,5 oue/m³.

De veehouderij aan Nergena 18 is dan ook de dominante veehouderij ten aanzien van de planlocatie De Ruiting 4.

1.8.1.3 Achtergrondbelasting

In de volgende tabel is de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 weergegeven. De XY-coördinaten betreffen hierbij de hoekpunten van de gehele planlocatie De Ruiting 4.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	147290	402422	1,50
1002	147037	402324	1,61
1003	147490	402356	2,36
1004	147374	402196	2,51

Tabel 6: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie De Ruiting 4

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 2,51 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

1.8.1.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt meer dan de helft van de achtergrondbelasting en is daarmee dan ook bepalend bij het bepalen van het woon- en leefklimaat. Met een dergelijke lage geurbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

1.8.2 Belangenafweging

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan De Ruiting 4 maakt thans nog deel uit van de intensieve veehouderij ter plaatse. Op deze woning is dan ook zowel in de huidige als in de beoogde situatie, artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze ontwikkeling zal eventuele toekomstige

ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer belemmeren dan nu het geval is.

Ter plaatse van de planlocatie wordt tevens een nieuw geurgevoelig object opgericht binnen de Vlaamse schuur als zijnde bedrijfswoning behorende bij de zorgboerderij. Tussen omliggende veehouderijen en de Vlaamse schuur zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Met de toekenning van een woonfunctie als zijnde bedrijfswoning in de Vlaamse schuur zullen omliggende veehouderijbedrijven dan ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

1.9 Niet-agrarische bedrijvigheid

De planlocatie De Ruiting 4 is gelegen op een afstand van ruim 355 meter tot de nutsvoorziening aan De Ruiting ong. en is daarmee gelegen op ruim voldoende afstand. Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Haarenseweg 29 is gelegen op een afstand van circa 250 meter en is hiermee dan ook geen belemmering.

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 wordt een maatschappelijk bedrijf beoogd met dagbesteding en zorgwoningen. Gezien de beoogde kleinschaligheid is het bedrijf ter plaatse te karakteriseren als een categorie 2-activiteit. In het gemengd gebied dient daartoe een afstand van ten minste 10 meter aangehouden te worden tot gevoelige objecten. Binnen een straal van 10 meter is geen gevoelig object gelegen. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning binnen de eigen planlocatie is ook gelegen op grotere afstand.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook geen bezwaar.

1.10 Geluid

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft reeds een geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wordt voor deze woning niet noodzakelijk geacht. Binnen de planlocatie De Ruiting 4 wordt tevens een nieuw geluidgevoelig object opgericht binnen de bestaande Vlaamse schuur. Deze Vlaamse schuur is in de huidige situatie nog geen geluidgevoelig object. Voor dit nieuwe geluidgevoelig object is door tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Navolgende conclusie komt voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

"Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen De Ruiting en Koolwijksestraat.

Voor zowel De Ruiting als de Koolwijksestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de

gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd."

Het uitgevoerde onderzoek (Tritium Advies BV, documentnummer 2002/277/CK-01, d.d. 2 april 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

1.11 Luchtkwaliteit

De planlocatie De Ruiting 4 is gelegen op een afstand van circa 900 meter tot de veehouderij Nergena 18. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand van 114 meter en is derhalve in het kader van endotoxinen geen bezwaar. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.12 Bodemkwaliteit

Na sanering van de intensieve veehouderij zal een eindsituatieonderzoek worden uitgevoerd, waarbij gelijktijdig het benodigde verkennende bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.

PM.

1.13 Verkeer en parkeren

1.13.1 Verkeer

De planlocatie De Ruiting 4 is reeds ontsloten op De Ruiting middels drie inritten.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal de intensieve veehouderij worden gesaneerd. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. Daarmee komt tevens een fors aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen te vervallen.

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en de daar bij behorende reeds bestaande bed and breakfast blijft behouden. Het aantal vervoersbewegingen blijft hiermee gelijk. In de huidige Vlaamse schuur wordt een woonfunctie toegekend in de vorm van bedrijfswoning. Dit brengt enkel een toename van personenvervoer ten behoeve van deze wooneenheid met zich mee.

Ten behoeve van de dagrecreatie en de zorgwoningen zal het aantal vervoersbewegingen over De Ruiting minimaal toenemen. Plaats wordt geboden voor circa 15 personen voor de dagbesteding. Gedeeltelijk zal dit echter worden gebruikt door bewoners ter plaatse. Voor het overige zal gebruik worden gemaakt van busjes met meerdere personen. Naar schatting neemt het aantal vervoersbewegingen toe met 20 per etmaal (brengen en halen).

Daar tegenover staat het vervallen van een intensieve veehouderij ter plaatse. Hiervoor staan geen richtlijnen genoemd in de CROW. Naar schatting vervalt hiermee 7 vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen per etmaal en 30 vervoersbewegingen per etmaal van personenauto's die de inrichting bezoeken (boerderijwinkel/excursieruimte). De toename van motorvoertuigbewegingen van

personenvervoer van de beoogde gemengde bedrijfsvoering ter plaatse zal, mede gelet op de afname van vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen, niet leiden tot problemen over De Ruiting.

1.13.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning met de daar bij behorende bed and breakfast vindt plaats bij deze woning. Ter plaatse is voldoende ruimte voor parkeren. Ook bij de beoogde bedrijfswoning binnen de Vlaamse schuur kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren van alle overige functies binnen de planlocatie De Ruiting 4 wordt gecentraliseerd bij de te handhaven schuur. Dit parkeerterrein wordt ontsloten middels een circuit waarvoor de bestaande inritten worden gebruikt. De planlocatie De Ruiting 4 biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

2. DE RUITING 3 EN 3A: DE ROUDONCK

2.1 Inleiding

Ter plaatse van de planlocatie De Roudonck is een historische woning in de vorm van een Herenhuis met bijbehorende bijgebouwen binnen de woonbestemming (De Ruiting 3) gelegen en een recreatiewoning binnen de recreatiebestemming (De Ruiting 3A). De planlocatie is dan ook onderverdeeld in 2 deellocaties, de deellocatie De Ruiting 3 en de deellocatie De Ruiting 3A. De beoogde terreinindeling is functioneel en tevens gericht op het verbeteren van de natuurwaarden ter plaatse. De vigerende woonbestemming wordt van vorm veranderd en de educatieve nevenactiviteit, evenals de reeds vergunde bed and breakfast in een vrijstaand bijgebouw en in de woning, wordt planologisch verankerd. De achtergelegen gronden worden natuurlijk ingepast, passend bij de landschappelijke en hydrologische situatie ter plaatse. De mogelijkheid wordt geboden om ter plaatse een niet permanent zeer kleinschalig natuurkampeerterrein te realiseren ten behoeve van natuureducatie.

2.2 Huidige situatie planlocatie

2.2.1 Begrenzing

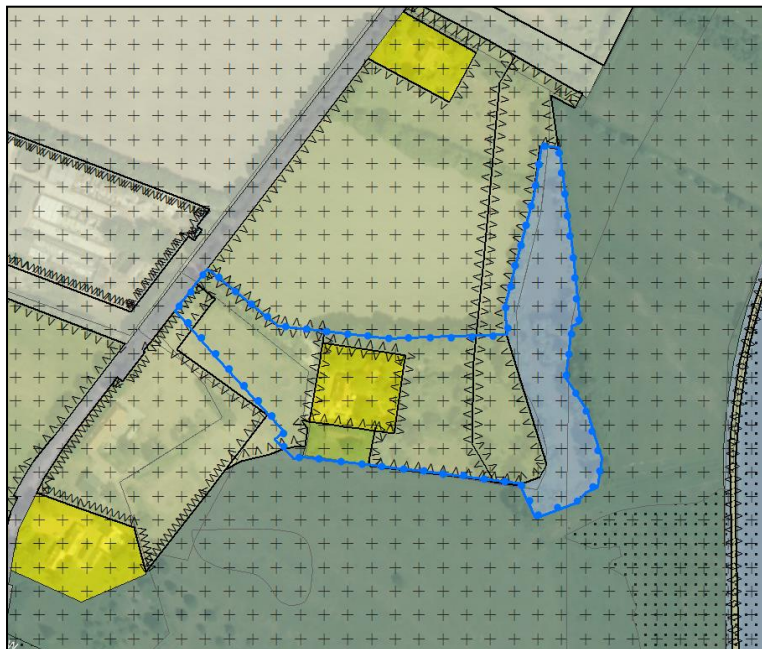
De planlocatie De Roudonck is kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie B, nummer 1488, 1490, 1543, 1543, 1777 (gedeeltelijk), 1864 en 2244. De volgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 12: Kadastraal overzicht planlocatie de Roudonck bestaande uit deellocaties De Ruiting 3 en de Ruiting 3A

2.2.2 Planologische situatie

De volgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ter plaatse van de planlocatie De Roudonck. De planlocatie is omkaderd met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 13: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van De Roudonck

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' (gedeeltelijk), 'Recreatie – Recreatiewoning 2' (gedeeltelijk), 'Water' (gedeeltelijk) en 'Wonen' (gedeeltelijk). De locatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterberging' (gedeeltelijk), de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' (ter plaatse van de woonbestemming) en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiezone waterhuishouding', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant', 'overige zone – reservering waterberging' en 'overige zone – stalderingsgebied'. Ter plaatse wordt derhalve een woning toegestaan binnen de woonbestemming en een recreatiewoning binnen de recreatiebestemming. Het meest oostelijke deel van de locatie is bestemd voor watergangen, waterpartijen en oeverstroken.

2.2.3 Invulling en gebruik

Ter plaatse van de deellocatie De Ruiting 3 is sprake van een woonbestemming met een historische woning in de vorm van een Herenhuis (De Ruiting 3) met bijbehorende bijgebouwen. In de woning en in het vrijstaande bijgebouw ten zuidwesten van de woning is thans een bed and breakfast toegestaan. Ten (noord) oosten van de woning is conform vergunning een ruimte ingericht voor therapie en trainingen.

Ter plaatse van de deellocatie De Ruiting 3A is sprake van een recreatiewoning.

De planlocatie De Roudonck is middels een oprijlaan met laanbomen vanuit De Ruiting te bereiken. De planlocatie is landschappelijk goed ingepast. In het oosten van de planlocatie is sprake van een waterplas, welke in het verleden bedrijfsmatig is benut als visvijver. Mogelijk is het een voormalige arm van de Essche Stroom of een voor het kweken van vis gegraven visvijver. Op De volgende luchtfoto is nader ingezoomd op de planlocatie.



Figuur 14: Luchtfoto planlocatie De Roudonck

Op de volgende pagina is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 15: Huidige invulling planlocatie: cluster aan het einde van de oprijlaan (a), oprijlaan (b), monumentale huis (c), ruigtekruiden (d), bebouwing (e), landschapselementen achter de donk (f), wilgen en riet aan de rand van de visplas aan de achterzijde (g), recreatiewoning in voormalige stal (h), landschapselementen (i, j, k en l). (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)



Figuur 16: Allure van het Herenhuis: de achterzijde van de zogenoemde 'Principale woning'

2.3 Beoogde situatie planlocatie

De beoogde herontwikkeling van deze planlocatie bestaat voornamelijk uit functionele veranderingen, de wijziging van de bestemming van de bebouwing en het mogelijk maken van specifiek gebruik en

uitbreiding van dit gebruik. Het Herenhuis (De Ruiting 3) wordt uitgebreid met een serre en er wordt een carport gerealiseerd. De reeds vergunde bed and breakfast in het vrijstaande bijgebouw ten zuiden van de woning en in de woning De Ruiting 3 wordt verankerd in dit bestemmingsplan. Het bestaande bijgebouw ten (noord)oosten van de cultuurhistorisch waardevolle woning zal worden uitgebreid ten behoeve van de educatieve nevenfunctie. Ter plaatse zullen onder andere cursussen en trainingen worden gegeven. Ten behoeve van deze nevenfunctie wordt tevens een nieuwe schuur met een oppervlakte van circa 70 m² beoogd ten zuiden van deze bestaande bebouwing, ter vervanging van een aantal bestaande schuurtjes en afdaken. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om een niet permanent zeer kleinschalig natuurkampeerterrein te realiseren achter het noordelijke bijgebouw, ten behoeve van de educatieve nevenfunctie. Op dit natuurterrein worden niet permante kampeermiddelen geplaatst zoals een Yurt. Ten behoeve van het herstel van de cultuurhistorische waarden wordt tevens beoogd een verdwenen bakhuisje en een waterput te herbouwen.

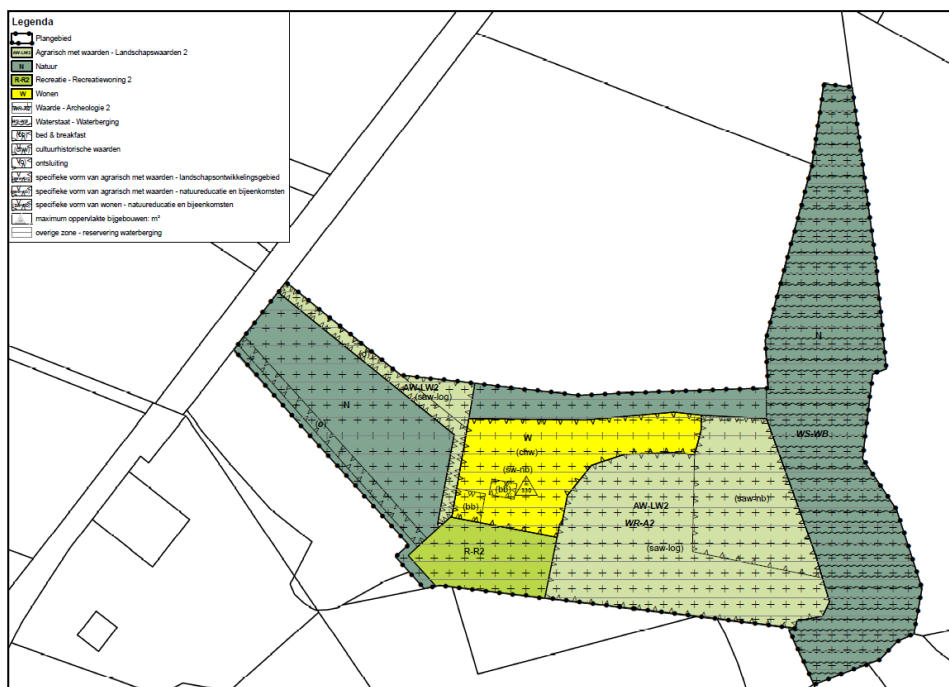
De recreatiewoning op de deellocatie De Ruiting 3A blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Wel wordt er een nieuwe toegangsweg in de vorm van een half verhard karrespoor richting de recreatiewoning gerealiseerd. De overige grond aan de westzijde van de Roudonck wordt ingericht als natuurgebied. Achter de bestaande woning aan De Ruiting 3 wordt de natuurwaarde eveneens aanzienlijk verbeterd met natuurlijke oeverzones en beplanting als structurerende elementen. De waterkwaliteit van de waterplas (voormalige arm van de Essche Stroom) wordt door een aantal hydrologische ingrepen ecologisch verbeterd. In de volgende figuur wordt indicatief de beoogde invulling van de te handhaven en beoogde bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 17: Beoogde invulling bebouwing De Roudonck na herontwikkeling

De planologische situatie ter plaatse van de planlocatie De Roudonck zal voor wat betreft de woonbestemming en de recreatiebestemming nauwelijks wijzigen. De woonbestemming (De Ruiting 3) zal van vorm veranderen, waarmee alle bebouwing en bijbehorende functies binnen de woonbestemming passen. De bestaande bed and breakfast in een gedeelte van het Herenhuis en in

het vrijstaande bijgebouw ten zuiden van de reguliere woning zal tevens planologisch worden verankerd. Dit geldt ook voor de educatieve nevenfunctie in het vrijstaande bijgebouw ten noorden van de reguliere woning, de beoogde schuur ten zuiden hiervan en het niet permanent zeer kleinschalig natuurkampeerterrein op de achtergelegen gronden. De recreatiebestemming op de deellocatie De Ruiting 3A zal van vorm veranderen zodat het bijbehorende bijgebouw van de recreatiewoning binnen de bestemming valt. De gronden aan de voorzijde en de achtergelegen gronden zullen gedeeltelijk worden bestemd naar 'Natuur' ten behoeve van de natuurlijke inpassing ter plaatse. Onderstaand is de beoogde planologische situatie van de planlocatie De Roudonck weergegeven.



Figuur 18: Beoogde planologische situatie De Roudonck

De beoogde inrichting is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De belangrijkste inrichtingsmaatregelen betreffen:

- kappen enkele bomen voor realisatie nieuwbouw (bij De Ruiting 3)
- aanpassen terreininrichting rondom deze nieuwbouw
- aanpassen terreininrichting bij B&B als gevolg van opheffen toegang tot recreatiewoning aan deze zijde
- aanpassen ontsluiting recreatiewoning (De Ruiting 3A) met eigen karrenspoor
- verleggen kabels en leidingen recreatiewoning langs karrenspoor
- realiseren nieuwe parkeermogelijkheden bij recreatiewoning - halfverharding
- verbeteren van waterkwaliteit (verplaatsen of opheffen overstort)
- aanpassen van de sloot langs de buitenrand aan de zijde van het naastgelegen landgoed – breder maken bestaande sloot met eenzijdig flauwe oever
- dempen van de bestaande sloot aan de voorzijde van de recreatiewoning

- realiseren van een nieuwe sloot aan de voorzijde van de recreatiewoning met een natuurvriendelijke oever en planten knotwilgen tussen halfverharding en sloot
- het aanbrengen van een duiker en veerooster aan het eind van de nieuwe oprit (in de vorm van een karrenspoor)
- aanplanten van struiken voor de recreatiewoning
- aanplanten van een lage groensingel naast het karrenspoor
- planten van een solitaire boom aan het einde van dit karrenspoor
- realiseren natuurgrasland op natuurterrein (middels bezaaiing)

De volgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling van de planlocatie De Roudonck weer.



Figuur 19: Begrenzing van de huidige situatie van de deellocaties De Ruiting 3 en De Ruiting 3A (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

2.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening

2.4.1 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Met de beoogde herontwikkeling wordt de vigerende woonbestemming van vorm veranderd, waarmee het bouwperceel enigszins wordt vergroot. Het oppervlakte bijgebouwen wordt minimaal vergroot. Geen sprake zal zijn van nieuwvestiging, maar optimaal gebruik maken van de ruimte in het landelijk gebied, waarbij sprake zal zijn van uitbreiding aansluitend aan het huidige bouwperceel. Alle bebouwing en bijbehorende functies zullen daarmee binnen de woonbestemming vallen. Ook de recreatiebestemming zal van vorm veranderen en daarmee enigszins in oppervlakte toenemen. Ook

hier is geen sprake van nieuwvestiging, maar de planologische situatie zal hiermee in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Ingezet wordt tevens op het verbeteren van de natuurwaarden ter plaatse. Sprake zal zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.4.2 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Met de beoogde herontwikkeling wordt de vigerende woonbestemming van vorm veranderd en daarmee enigszins vergroot. De vergroting zal een bestemmingsplanwinst tot gevolg hebben. Ook de recreatiebestemming zal van vorm veranderen en daarmee enigszins in oppervlakte toenemen. De toename van oppervlakte bijgebouwen heeft tevens een bestemmingswinst tot gevolg. Onderstaand is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst ter plaatse en daarmee de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor de locatie De Roudonck. In deze berekening is zowel De Ruiting 3 als De Ruiting 3A meegenomen.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering				
Huidige waarde				
	m ²	m ³ of m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen 0-1000 m ²	1000		€ 200,00	€ 200.000,00
Wonen > 1000 m ²	1676		€ 200,00	€ 335.200,00
Agrarisch met waarden onbebouwd	12683		€ 5,00	€ 63.415,00
Water	7566		€ 1,00	€ 7.566,00
Recreatie	942		€ 65,00	€ 61.230,00
Natuur	69		€ 1,00	€ 69,00
Inhoud woning		1000	€ 250,00	€ 250.000,00
Oppervlakte bijgebouwen		150	€ 250,00	€ 37.500,00
Totaal oud	23936			€ 954.980,00
Toekomstige waarde				
Wonen	1000		€ 200,00	€ 200.000,00
Wonen	1665		€ 200,00	€ 333.000,00
Agrarisch met waarden onbebouwd	7286		€ 5,00	€ 36.430,00
Natuur of water	12706		€ 1,00	€ 12.706,00
Recreatie	1279		€ 65,00	€ 83.135,00
Inhoud woning met serre 33 m ³		1033	€ 250,00	€ 258.250,00
Oppervlakte bijgebouwen		330	€ 250,00	€ 82.500,00
Totaal nieuw	23936			€ 1.006.021,00
Bestemmingswinst				€ 51.041,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering				€ 10.208,20
Bestemmingswinst			€ 51.041,00	
Minimale basisinspanning	20%			

Tabel 7: Te leveren tegenprestatie De Roudonck

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling van de planlocatie De Roudonck zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 51.041,-. Een tegenprestatie van € 10.208,20 wordt dan ook vereist. In aanvulling hierop heeft de voormalige gemeente Haaren nog een sloopverplichting voor de toename van de 180 m² aan bijgebouwen plus een tegenprestatie van € 20,-/m² met een factor 2 omdat het gaat over nieuwbouw zijnde in totaal € 7.200,-.

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 3 heeft de afgelopen jaren een forse investering plaatsgevonden in de landschappelijke inpassing ter plaatse. Met de beoogde herontwikkeling wordt daarnaast nog verder geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing en worden de ecologische waarden versterkt. Ook wordt geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden ter plaatse door middel

van het behoud en onderhoud van het Herenhuis. Beoogd wordt tevens om de oude waterput en een bakhuis weer op te bouwen ten behoeve van het cultuurhistorisch ensemble. De Ruiting 3A wordt eveneens landschappelijk versterkt door middel van de aanleg van natuur- en landschapselementen. In onderstaande tabel is de tegenprestatie ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 3 inzichtelijk gemaakt.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde- daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Bestaand													
Struweelhaag	48	144		€ 0,00	m ²	€ 0,00	€ 0,74	m ² /jr	€ 106,56	€ 1.065,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.065,60
Knip- en scheerhaag	100	150		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m ² /jr	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.180,00
Landschapsboom in bomenrij			24	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 135,12	€ 1.351,20	€ 0,00		€ 1.351,20
Hoogstamfruitboom			32	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 173,44	€ 1.734,40	€ 0,00		€ 1.734,40
Houtsingel		4450		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 524,21	€ 5.242,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.242,10
natuurvijver				€ 0,00	m ³	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.000,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 17.073,30

Tabel 8: Tegenprestatie planlocatie De Ruiting 3

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 3 wordt een tegenprestatie geleverd van € 17.073,30. Hiermee wordt net niet voldaan aan de vereiste tegenprestatie van in totaal € 17.408,20. Over het hele plangebied wordt echter ruimschoots voldaan aan de vereiste tegenprestatie binnen het plangebied. Binnen de verschillende planlocaties wordt dan ook met elkaar afspraken gemaakt over de te leveren tegenprestatie en de uiteindelijke tegenprestatie.

2.4.3 Artikel 3.15, Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Zowel het oostelijke als westelijke gedeelte van de planlocatie De Roudonck is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Met de beoogde herontwikkeling wordt de waterplas zodanig aangepast dat het oppervlaktewater beter zichtbaar wordt en een hogere natuurwaarde wordt gerealiseerd met natuurlijke oeverzones en beplanting als structurerende elementen. De voorzijde van het plangebied dat gelegen is binnen het Natuur Netwerk wordt eveneens landschappelijk en ecologische ingericht. Met de beoogde herontwikkeling worden de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken sterk verbeterd en daarmee tevens juridisch verankerd door middel van de bestemming 'Natuur'. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het Natuur Netwerk Brabant.

2.4.4 Artikel 3.26, Attentiezone waterhuishouding

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Met de beoogde inrichting van de planlocatie wordt rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse. De hydrologische situatie wordt met het oog op de waterkwaliteit van de waterplas verbeterd.

2.4.5 Artikel 3.27, Behoud en herstel watersystemen

Het meest oostelijke deel van de planlocatie ter plaatse van een deel van de voormalige visplas, kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. Dit gedeelte van de planlocatie wordt met de beoogde herontwikkeling voor een deel heringericht, waarbij

tevens de waterkwaliteit wordt verbeterd. Ten behoeve van de beoogde inrichting is reeds overleg gevoerd met Waterschap De Dommel.

2.4.6 Artikel 3.32, Groenblauwe mantel

De planlocatie De Roudonck is voor een deel aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Ter plaatse van de deellocatie De Ruiting 3 wordt het bijgebouw uitgebreid, binnen het bestaande bouwperceel, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. De Interim omgevingsverordening stelt geen nadere eisen voor het uitbreiden van bijgebouwen en het voeren van een aan huis verbonden beroep binnen de groenblauwe mantel. Voor de nieuwe toegang naar de recreatiewoning (De Ruiting 3A) worden ook geen nadere eisen gesteld binnen de regels voor de groenblauwe mantel.

2.4.7 Artikel 3.35, Regionale waterberging

Het oostelijke gedeelte van de deellocatie De Ruiting 3 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Regionale waterberging'. De beoogde inrichting van de planlocatie, met name voor wat betreft de hydrologische situatie en de aanpassing voor wat betreft afwatering, is reeds kortgesloten met Waterschap De Dommel.

2.4.8 Artikel 3.51, Beperkingen veehouderij

Een gedeelte van de planlocatie ter plaatse van de voormalige visplas in het oosten, kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.51, 'Beperkingen veehouderij'.

2.4.9 Artikel 3.52, Staldering

De planlocatie kent in de interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52, 'Staldering'.

2.5 Water

2.5.1 Keur

De planlocatie De Roudonck is grotendeels gelegen binnen het 'Attentiegebied' en voor het meest oostelijke gedeelte binnen het 'Beschermd gebied waterhuishouding'. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het beschermingsgebied is gericht op instandhouding en waar mogelijk verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant. De ambitie ter plaatse van de planlocatie is om de oude visplas, gelegen binnen het beschermd gebied, een betere doorstroming te geven. De huidige afwatering op de Essche Stroom, die thans langs de plas loopt, zal daartoe op dit oppervlaktewater aan worden gesloten. Deze hydrologische maatregel zal geregeld worden met een aanvraag voor een watervergunning. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op het attentiegebied dan wel het beschermd gebied.

2.5.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Binnen de planlocatie zal het oppervlak aan bijgebouwen worden vergroot van 150 m² naar 330 m² en er wordt een serre gebouwd aan het hoofdgebouw. Verder wordt er nieuwe verharding aangelegd ten behoeve de nieuwe toegang tot de recreatiewoning, waarvoor elders een deel van de verharding wordt gesaneerd. Per saldo neemt de verharding ten behoeve van de ontsluiting toe met 180 m². Het totale verharde oppervlakte binnen de planlocatie neemt hiermee toe met minder dan 2.000 m². Er is dus geen compensatie vereist in de vorm van extra waterberging.

2.5.3 Aanpassing afwatering planlocatie

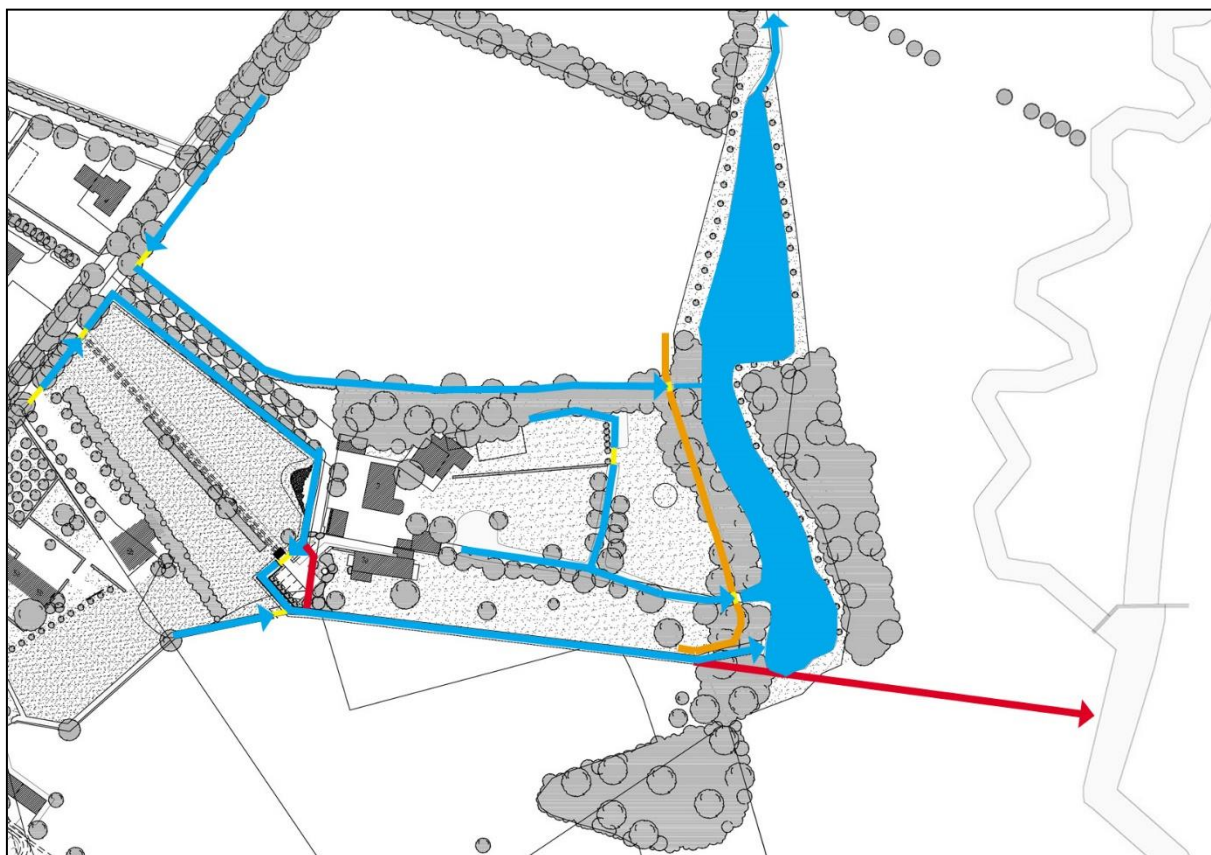
De beoogde aanleg van een vispassage en vervanging van de bestaande stuw door een nieuw kunstwerk heeft ook consequenties voor deze planlocatie. De bestaande afwatering is nu gericht op de Essche Stroom. De sloten wateren uiteindelijk af naar de verzamelsloot achter de kade. Deze verzamelsloot watert nu nog uit in de Essche Stroom bij de brug, maar zal komen te vervallen. Dit vraagt om een aanpassing van de detailafwatering. De waterkerende functie van de bestaande kade vervalt ook hier, zodat de Essche Stroom bij hoge waterstanden binnen een breder gebied zal overstromen. Dit betekent dat de oude visvijver onder directe invloed van de Essche Stroom komt te staan.

Overstroming met beekwater kan een verslechtering van de waterkwaliteit betekenen. Momenteel wordt de waterkwaliteit van de oude visvijver reeds negatief beïnvloed door de aanwezigheid van veen in de ondergrond, belasting met meststoffen en de aanwezigheid van een sliblaag. De inschatting van het waterschap en Stichting Het Brabants Landschap is dat kortdurende overstroming met beekwater in de wintermaanden niet tot verslechtering van de waterkwaliteit zal leiden. De geplande omvorming van landbouwgronden naar natuur zal de waterkwaliteit doen verbeteren. Het inlaten van water uit de landbouwsloten zal dan ook niet leiden tot een slechtere waterkwaliteit in de plas. Zolang de bestaande overstort van het drukriool aan de weg blijft bestaan zal de waterkwaliteit in aansluitende sloten periodiek onder druk kunnen komen te staan. Deze overstort zal daarom bij voorkeur verwijderd of anders verplaatst moeten worden.

Het is de ambitie de oude visvijver tot een natuurplas te ontwikkelen. Er zijn thans reeds belangrijke natuurwaarden aanwezig. Door de plas meer doorstroming te geven kunnen die waarden worden versterkt. Daarom wordt voorgesteld de bestaande en aan te passen sloten direct hierin uit te laten wateren en aan de noordzijde een nieuwe uitlaat te maken. Zo kan het water via de natuurplas langs de voet van de nieuwe steilrand en kade in noordelijke richting worden afgevoerd. De bestaande sloot aan de zuidzijde van de plas kan daarmee komen te vervallen. Deze kan eventueel ook worden omgevormd naar een drassige laagte.

Om wateroverlast in de tuinen van De Ruiting 3 en De Ruiting 3A te beperken zal de grond langs de westoever van de natuurplas plaatselijk 10 tot 40 cm moeten worden opgehoogd. Deze rand van iets hogere grond geeft zo hetzelfde hoogwaterbeschermingsniveau als de bestaande kade langs de Essche Stroom. Om de kerende werking van de hoge grond te garanderen dienen de sloten te worden voorzien van een klepduiker. Met een klepduiker is het niet mogelijk dat beekwater via de sloten de tuinen instroomt. In de detaillering zal rekening gehouden worden met de bestaande natuurwaarden achter De Ruiting 3. Dit zal worden uitgewerkt in overleg met het waterschap. Om de

nieuwe toegang tot de recreatiewoning mogelijk te maken zal de sloot aan de voorzijde worden aangepast. Zie daarvoor de beschrijving bij de planlocatie De Ruiting 5.



Figuur 20: Aanpassing van de detailafwatering van De Roudonck met in rood de te dempen B-wateren. In oranje is de nieuwe steilrand langs de oude visplas aangegeven. Het oppervlaktewater is weergegeven in blauwe met in geel de kunstwerken (duikers en klepduikers). De sloten centraal op de locatie -de oude omgrachting- betreft C-wateren

2.6 Ecologie

2.6.1 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer ten zuiden van het plangebied. De planlocatie De Roudonck is op dusdanig grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied. Een gedeelte van de planlocatie is aangewezen als gelegen binnen het NNB. Met de beoogde herontwikkeling wordt juist ingespeeld op de aanwezigheid van het Natuurnetwerk. De voormalige vispassage wordt zodanig aangepast dat het oppervlaktewater beter zichtbaar wordt en een hogere natuurwaarde wordt gegeven met natuurlijke oeverzones en beplanting als structurele elementen. De beoogde herontwikkeling ziet niet op activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op het NNB.

2.6.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van het gehele plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende tabel is een conclusie gegeven, voortvloeiend uit de uitgevoerde quickscan:

Soortgroep	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Te nemen maatregelen/ vervolg
Vogels algemeen (nest niet jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten de broedtijd, of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is
Grondgebonden zoogdieren algemeen	§ 3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied		Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. Grondgebonden zoogdieren de gelegenheid geven om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Mogelijk individuele zomerverblijfplaats te slopen laag bijgebouwtje	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregel	Bijgebouwtje vleermuisvriendelijk slopen in najaar of vroege voorjaar bij geschikte weersomstandigheden
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Zorgplicht: Lichtverstoring voorkomen door werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren en verlichting alleen daar richten waar het noodzakelijk is

Tabel 9: Samenvatting (soort)groepen, mogelijke effecten en vervolgacties (Bron: Quickscan flora en fauna)

De Quickscan flora en fauna (Lomans Ecoworks, d.d. 18 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

In 2021 is door Sweco een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en kleine marterachtigen. Tijdens het onderzoek zijn vier vleermuissoorten aangetroffen. Deze soorten zijn alleen foeragerend en langs vliegroutes aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen in de te amoveren of herinrichten bebouwing. De beoogde herontwikkeling kan volgens Sweco met het oog op leefgebied voor vleermuizen doorgang vinden vanuit de Wet natuurbescherming. Tijdens het onderzoek naar kleine marterachtigen zijn geen bunzing, hermelijn, wezen en steenmarter aangetroffen. Er worden met de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten of essentieel leefgebied van betreffende soorten verwacht. Het uitgevoerde aanvullende natuuronderzoek (Sweco, d.d. 29 september 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

2.7 Cultuurhistorie en archeologie

2.7.1 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing ter plaatse van de planlocatie is cultuurhistorisch waardevol en vormt een waardevol ensemble. De bestaande woning betreft een Herenhuis. In de oude beschrijvingen van deze woning wordt het een 'Principale woning' genoemd; een woning van een adellijke persoon. Aan de woning De Ruiting 3 is in het vigerende bestemmingsplan dan ook reeds de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen wijzigingen

worden aangebracht aan de bestaande bebouwing maar de bebouwing wordt duurzaam behouden en onderhouden. Wel wordt aan de achterzijde van de woning een serre gerealiseerd. Deze serre wordt in de stijl van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij opgericht. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

2.7.2 Archeologie

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen activiteiten plaats die leiden tot een bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 100 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

2.8 Agrarische bedrijvigheid

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft geen geuruitstoot tot gevolg. Herontwikkeling van de planlocatie heeft dan ook geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Met de beoogde herontwikkeling wordt ook geen geurgevoelig object opgericht. Herontwikkeling van de planlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving daarmee dan ook niet. Het aspect geur is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

2.9 Niet-agrarische bedrijvigheid

De planlocatie De Roudonck is met een afstand van circa 400 meter gelegen op ruim voldoende afstand van de bestaande nutsvoorziening aan De Ruiting ongenummerd. Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Haarensesweg 29 is gelegen op een afstand van circa 500 meter van de planlocatie en is hiermee dan ook geen belemmering. Andersom worden binnen de planlocatie geen nieuwe bedrijfsactiviteiten beoogd welke leiden tot milieuhinder ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook geen bezwaar.

2.10 Geluid

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie De Roudonck heeft geen extra geluidemissie tot gevolg. Er wordt ook geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

2.11 Luchtkwaliteit

De planlocatie De Roudonck is gelegen op een afstand van circa 690 meter tot de veehouderij Nergena 18. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand van 114 meter en is derhalve in het kader van endotoxinen geen bezwaar. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.12 Bodemkwaliteit

De bestaande functies ter plaatse van de planlocatie blijven ongewijzigd. Enkel het huidige bijgebouw wordt uitgebreid en een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd ten behoeve van de educatieve neventak. Geen nieuwe verblijfsruimte wordt opgericht. Andersom zullen ook geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden. Bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

2.13 Verkeer en parkeren

2.13.1 Verkeer

De deellocaties De Ruiting 3 en De Ruiting 3A zijn beide middels één oprijlaan met laanbomen vanuit De Ruiting te bereiken. De recreatiewoning (De Ruiting 3A) wordt in de nieuwe situatie voorzien van een nieuwe ontsluiting aan De Ruiting.

Ten behoeve van de huidige woning met de reeds aanwezige bed and breakfast (De Ruiting 3) en de recreatiewoning (De Ruiting 3A) zullen zich verder geen wijzigingen voordoen voor wat betreft verkeer.

Het bestaande bijgebouw ten (noord)oosten van de cultuurhistorisch waardevolle woning zal worden uitgebreid ten behoeve van de educatieve nevenfunctie. Ter plaatse zullen onder andere cursussen en trainingen worden gegeven. Ten behoeve van deze nevenfunctie wordt tevens een nieuwe schuur met een oppervlakte van circa 70 m² beoogd ten zuiden van deze bestaande bebouwing, ter vervanging van een aantal bestaande schuurtjes en afdaken. De beoogde nevenfunctie wordt thans al op kleinere schaal uitgevoerd. De toename van motorvoertuigbewegingen van personenvervoer van de beoogde gemengde bedrijfsvoering ter plaatse zal niet leiden tot problemen over De Ruiting.

2.13.2 Parkeren

Ter plaatse van de recreatiewoning (De Ruiting 3A) wordt een nieuwe parkeermogelijkheid in de vorm van halfverharding gerealiseerd voor maximaal 4 parkeerplaatsen. Hiertoe is voldoende ruimte.

De huidige parkeergelegenheid bij De Ruiting 3 blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Deze parkeergelegenheid bevindt zich aan het einde van de bestaande oprijlaan en langs de oprijlaan.

3. DE RUITING 5: DE ANTONIUSHOEVE

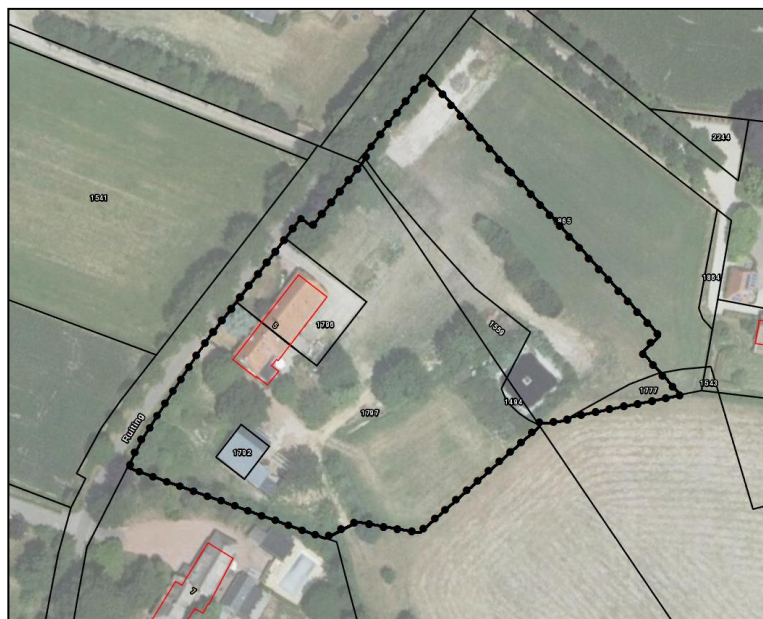
3.1 Inleiding

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 is sprake van een voormalig rundveebedrijf. Sprake is van een langgevelboerderij en een veldschuur. Ter plaatse vigeert nog een agrarische bestemming. Alle stallen zijn inmiddels gesloopt, en de vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken in 2015. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning gedeeltelijk omgezet naar reguliere burgerwoning en gedeeltelijk naar bedrijfswoning ten behoeve van de beoogde recreatie ter plaatse. Ter plaatse worden tevens 5 bed & breakfast kamers beoogd en een boerenterras met bijbehorende faciliteiten.

3.2 Huidige situatie planlocatie

3.2.1 Begrenzing

De planlocatie De Ruiting 5 is kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie B, nummer 1494 en 1865 en gemeente Haaren, sectie C, nummer 1559, 1777 (gedeeltelijk), 1792, 1796 en 1797. Op de volgende figuur is een kadastraal overzicht van de planlocatie De Ruiting 5 weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 21: Kadastraal overzicht planlocatie De Ruiting 5

3.2.2 Planologische situatie

De volgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ter plaatse van de locatie De Ruiting 5. De planlocatie is hierbij omkaderd met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 22: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van De Ruiting 5

De locatie De Ruiting 5 is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' en voor een klein gedeelte als 'Natuur'. De locatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', een 'bouwvlak' (gedeeltelijk), de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Ter plaatse wordt derhalve een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

3.2.3 Invulling en gebruik

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 is sprake van een voormalig rundveebedrijf. Sprake is nog van een langgevelboerderij en een veldschuur met een oppervlakte van circa 240 m². Ter plaatse vigeert nog een agrarische bestemming. De vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken in 2015. Alle stallen zijn inmiddels gesloopt. Ter plaatse is nog een mestzak aanwezig en een kuilvoerplaat. Op de volgende luchtfoto is nader ingezoomd op de planlocatie De Ruiting 5.



Figuur 23: Luchtfoto planlocatie De Ruiting 5

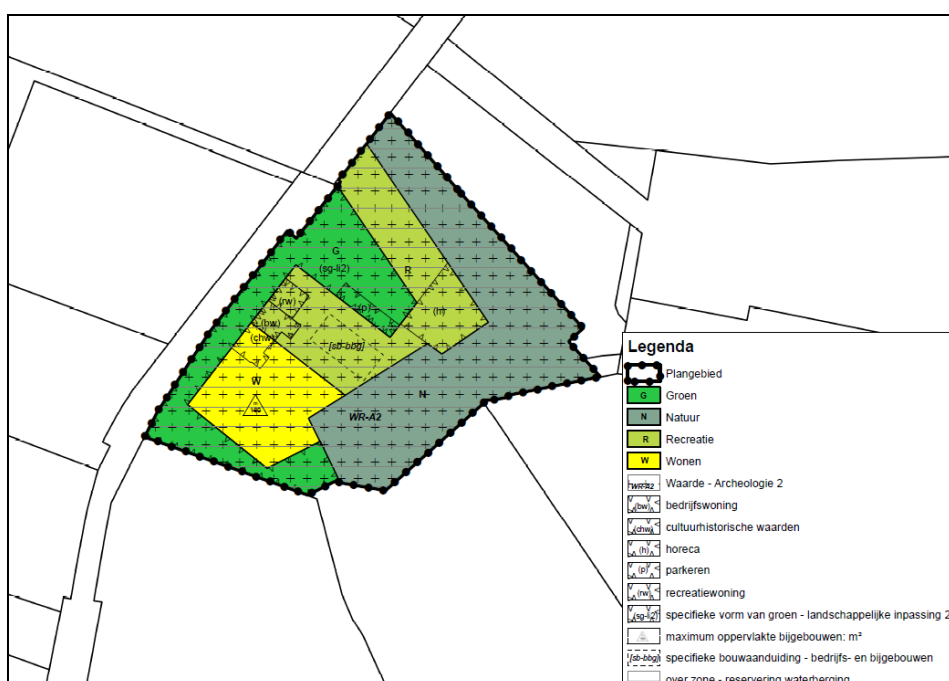
Onderstaand is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie De Ruiting 5 in de huidige situatie.



Figuur 24: Huidige situatie
planlocatie: langevelboerderij (a en
c), landschapselementen (b, d, f, g, h
en i), schuur (e). (Bron:
Inrichtingsplan P15
(stads)landschappen)

3.3 Beoogde situatie planlocatie

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige rundveehouderij omgezet naar wonen, recreatie en natuur. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarbij de ene helft wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en voor het overige gedeeltelijk wordt ingezet voor bedrijfswoning behorende bij het gemengde bedrijf en gedeeltelijk voor vakantieappartementen en bed and breakfast accommodaties. Aan de boerderij wordt tevens de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. De huidige veldschuur ten zuiden van de woning blijft in verkleinde vorm gehandhaafd, met een oppervlakte van circa 160 m². Tevens wordt een boerenterras beoogd met bijbehorende faciliteiten. De overige gronden van de planlocatie De Ruiting 5 worden ingericht met nieuwe natuur. Onderstaand is de beoogde planologische situatie van de planlocatie De Ruiting 5 weergegeven.



Figuur 25: Beoogde planologische situatie planlocatie De Ruiting 5

De beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 5 is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De meest belangrijke inrichtingsmaatregelen voor wat betreft De Ruiting 5 worden als volgt omschreven:

- aanpassen bestaande veldschuur
- herinrichting aansluitende terreinen (tuin, moestuin en boomgaard)
- aanpassen voormalig stalgedeelte tot nieuwe woning
- realisatie bijgebouw nieuwe woning op achterterrein
- aanleg tuin bij nieuwe woning
- aanpassen voormalig stalgedeelte tot verblijfsrecreatie (logies)
- realisatie bijgebouw recreatieve functies op achterterrein
- aanleg parkeerterrein voor verblijfsrecreatie - tevens transporthof leveranciers

- realisatie nieuw boerenterras met bijbehorende faciliteiten
- aanleg parkeerplaatsen ingang boerenterras
- aanleg boerenterras
- aanleg fietsenstallingsplaatsen
- aanleg groenvoorziening recreatieterreinen (hagen, gras en bomen)
- verwijderen van de mestzak met grondwal
- verwijderen van de kuilvoerplaat (elementverharding)
- hergebruik kuilvoerplaat als puinbed onder nieuwe toegang boerenterras
- graven van een nieuwe sloot op de kavelgrens naar de hoek van de sloot bij de recreatiewoning (De Ruiting 3A)
- dempen bestaande sloot bij oude locatie mestzak
- aanleg van een duiker voor de aansluiting tussen bestaande en nieuwe sloten (tevens functionele aansluiting op aansluitende landgoed)
- aanplant van knotwilgen tussen natuurzone en privétuinen
- opdikken en verlengen bestaande groensingel (aanvullen met besdragend struiken en extra boomvormers)
- toevoegen solitaire bomen en bomenrijen (de genoemde knotbomen)
- inplanten nieuwe plukboomgaard met een haag van veldesdoorn
- aanleg grasland met bloemen onder de nieuwe boomgaard (middels bezaaiing)
- aanleg natuurgrasland op natuurterreinen aan de zuid- en oostzijde (middels bezaaiing)

De volgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 5 weer.



Figuur 26: Beoogde situatie planlocatie De Ruiting 5 (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

3.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening

3.4.1 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige rundveehouderij omgezet naar wonen, recreatie en natuur. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst, waarmee dan ook een passende herbestemming wordt gevonden binnen deze waardevolle bebouwing. Gebruik wordt hiermee gemaakt van de bestaande bebouwing, binnen het bestaand bouwperceel. Ter plaatse van de planlocatie worden wel nieuwe bijgebouwen gerealiseerd en tevens een boerenterras met bijbehorende faciliteiten. Dit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel, daar waar reeds ontsierende bebouwing is gesloopt en verharding is verwijderd. Het huidige bouwperceel kan daarmee worden verkleind en zal deels plaatsmaken voor de aanleg van nieuwe natuur. Sprake is dan ook van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4.2 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Met de beoogde herontwikkeling wordt het voormalige rundveebedrijf gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarbij de ene helft wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en de andere helft naar bedrijfswoning en vakantieappartementen. Ter plaatse worden nieuwe bijgebouwen bij de bedrijfswoning en recreatiebestemming beoogd en een boerenterras met bijbehorende faciliteiten. De overige gronden van de planlocatie De Ruiting 5 worden ingericht met nieuwe natuur. Onderstaand is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst ter plaatse en daarmee de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor de locatie De Ruiting 5.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering				
Huidige waarde				
	m ²	m ³ of m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch Bouwvlak	1497		€ -	€ -
Agrarisch	8358		€ 25,00	€ 208.950,00
Agrarisch met waarden	1052		€ 5,00	
Natuur	247		€ 1,00	€ 247,00
Inhoud woning				
Oppervlakte bedrijfsgebouwen		1400	€ 25,00	€ 35.000,00
Totaal oud	11154			€ 244.197,00
Toekomstige waarde				
Wonen (CHW categorie 1)	1497		-	
Recreatieve bestemming met horeca	2661		€ 65,00	€ 172.965,00
Groen	2531		€ 1,00	€ 2.531,00
Natuur	4483		€ 1,00	€ 4.483,00
Bijgebouw bij wonen		60	€ 250,00	€ 15.000,00
Oppervlakte bedrijfsgebouwen Horeca		300	€ 65,00	€ 19.500,00
Totaal nieuw	11172			€ 214.479,00
Bestemmingswinst				€ -29.718,00

Tabel 10: Te leveren tegenprestatie De Ruiting 5

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 sprake zijn van een bestemmingsverlies van € 29.718. Er wordt geen tegenprestatie vereist.

In aanvulling op de reguliere landschapsinvestering heeft de voormalige gemeente Haaren nog een sloopverplichting voor de toename van de 300 m² aan bijgebouwen plus een tegenprestatie van € 20,-/m² met een factor 2 omdat het gaat over nieuwbouw: € 12.000,-. Inmiddels heeft echter reeds sloop

plaatsgevonden van circa 1.400 m² aan stallen en 400 m² aan erfverharding. Daarbij is de planlocatie reeds landschappelijk ingepast, en wordt alsnog geïnvesteerd in de vorm van de aanleg van nieuwe landschapselementen. In onderstaande tabel is de tegenprestatie in de vorm van deze bestaande, te handhaven landschappelijke inpassing en de beoogde nieuwe landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Knip- en scheerhaag	132	198		€ 1,61	4st/m ²	€ 1.275,12	€ 1,18	m/jr	€ 155,76	€ 1.557,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.832,72
Landschapsboom in bomenrij			16	€ 61,64	st	€ 986,24	€ 5,63	st/jr	€ 90,08	€ 900,80	€ 0,00		€ 1.887,04
Hoogstamfruitboom			613	€ 70,00	st	€ 1.680,00	€ 5,42	st/jr	€ 130,08	€ 1.300,80	€ 0,00		€ 2.980,80
sloop gebouwen		1400		€ 25,00									€ 35.000,00
sloop erfverharding		400		€ 5,00									€ 2.000,00
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	100	150		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.180,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 47.380,56

Tabel 11: Tegenprestatie planlocatie De Ruiting 5

Geen tegenprestatie wordt vereist. Niettemin zal initiatiefnemer kwaliteitsverbetering leveren in de vorm van het behoud en duurzame onderhoud van de bestaande landschapselementen en de aanleg van nieuwe beplanting.

3.4.3 Artikel 3.15, Bescherming Natuur Netwerk Brabant

De gronden tussen De Ruiting 3 en De Ruiting 5 en het meest oostelijke gedeelte van de planlocatie De Ruiting 5 zijn aangewezen als gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden dienen te worden beschermd, waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Ingespeeld wordt op de natuurstrook ter plaatse. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels voor het Natuur Netwerk Brabant.

3.4.4 Artikel 3.26, Attentiezone waterhuishouding

De planlocatie De Ruiting 5 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Met de beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 5 wordt rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse.

3.4.5 Artikel 3.36, Reservering waterberging

Het uiterst zuidelijk gelegen gedeelte van de planlocatie De Ruiting 5 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Reservering waterberging'. Ter plaatse van dit uiterst zuidelijk gelegen gedeelte van de planlocatie De Ruiting 5 worden geen ontwikkelingen voorzien.

3.4.6 Artikel 3.51, Beperkingen veehouderij

Een gedeelte van de planlocatie De Ruiting 5, tussen De Ruiting 3 en De Ruiting 5, kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.51, 'Beperkingen veehouderij'.

3.4.7 Artikel 3.52, Stalderingsgebied

De planlocatie De Ruiting 5 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52, 'Stalderingsgebied'.

3.4.8 Artikel 3.67, Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een passende herbestemming. Voorzien wordt in een recreatiebestemming, wat passend is in de omgeving. Daarnaast wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarbij een gedeelte wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Gebruik wordt gemaakt van het bestaande bouwvlak. Sprake is van een passende herbestemming ter plaatse door hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

3.4.9 Artikel 3.69 Burgerbewoning in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt om de helft van de (gesplitste) langgevelboerderij aan De Ruiting 5 om te zetten naar reguliere burgerwoning. Overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Artikel 3.69, sub b geeft een uitzondering op het splitsingsverbod, en maakt de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk, als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan De Ruiting 5 gesplitst in twee wooneenheden. De splitsing met daarmee de permanente bewoning van de boerderij heeft duurzaam behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden tot gevolg. De beoogde splitsing en bewoning wordt derhalve mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.69 sub b en c van de Interim omgevingsverordening.

3.4.10 Artikel 3.73, Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 wordt voorzien in een recreatiebestemming ten behoeve van vakantieappartementen en kleinschalige horeca in de vorm van boerenterras met bijbehorende faciliteiten. Voorzien wordt dan ook in kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden die worden gesteld in artikel 3.73, voor vestiging van een niet-agrarische functie binnen Landelijk gebied.

Lid 1

Op grond van artikel 3.73, eerste lid van de Interim omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied;
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;
 2. Lawaaisport;
 3. Mestbewerking

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het huidige bouwperceel. De beoogde activiteit ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 zal kleinschalig van aard zijn. De ontwikkeling wordt afgestemd op het landschap in de omgeving. Voorzien wordt in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de planlocatie zelf en de omgeving hiervan. Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging, zo stelt de Toelichting van de Interim omgevingsverordening, is splitsing van het bouwperceel niet mogelijk. Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 wordt echter voorzien in een splitsing ten behoeve van het behoud en duurzame onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor, lawaaispot of mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Binnen de recreatiebestemming van de planlocatie De Ruiting 5 wordt enkel bebouwing beoogd in de vorm van de bedrijfswoning en vakantieappartementen en bed and breakfast accommodaties binnen de bestaande langgevelboerderij met daar bij behorend bijgebouw en een boerenterras. De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en zullen niet dusdanig groeien zodat het niet meer passend zal zijn in de omgeving. Ingestoken wordt op de wandelaar en de fietser en de recreant van de eigen vakantieappartementen, waarmee de verkeersaantrekkende werking zal passen in de recreatieve omgeving. Geen sprake zal zijn van buitenopslag. Sub d is niet van toepassing op de kleinschalige recreatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passend omvang geldt:

- a. **Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;**
- b. **Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;**
- c. **Een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.**

Sprake zal zijn van een kleinschalig recreatiebedrijf. De beoogde activiteiten op een voormalige agrarische bedrijfslocatie zijn passend binnen het Landelijk gebied en passen niet op een bedrijventerrein. Geen sprake zal zijn van een detailhandelsvoorziening. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met een omvang van de bebouwing van minder dan 1 hectare.

Conclusie artikel 3.73

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Sprake zal zijn van een passende ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij geen nadelige gevolgen ontstaan voor omliggende al dan niet agrarische locaties. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie De Ruiting 5.

3.4.11 Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijdsvoorziening

Artikel 3.75, tweede lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat in geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning toestaat, in aanvulling op artikel 3.73 geborgd dient te worden dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd, en dat permanente bewoning is uitgesloten. Het beoogde recreatiebedrijf ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 wordt bestemd naar 'Recreatie', waarbij in de regels is verankerd dat de vakantieappartementen niet permanent bewoond mogen worden. Ter plaatse wordt tevens voorzien in een bedrijfswoning. Het recreatiebedrijf wordt bedrijfsmatig beheerd.

3.5 Water**3.5.1 Keur**

De planlocatie De Ruiting 5 is gedeeltelijk gelegen binnen het 'Attentiegebied' en gedeeltelijk binnen het 'Beschermd gebied waterhuishouding'. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied of het beschermd gebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op de geohydrologische situatie in de omgeving, waarbij onder andere de bestaande afwateringsstructuur op punten wordt herzien, vooral waar het gaat om kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater in en rondom het gebied. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 leidt niet tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

3.5.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van de beoogde extra wooneenheid binnen de te splitsen langgevelboerderij en ten behoeve van de

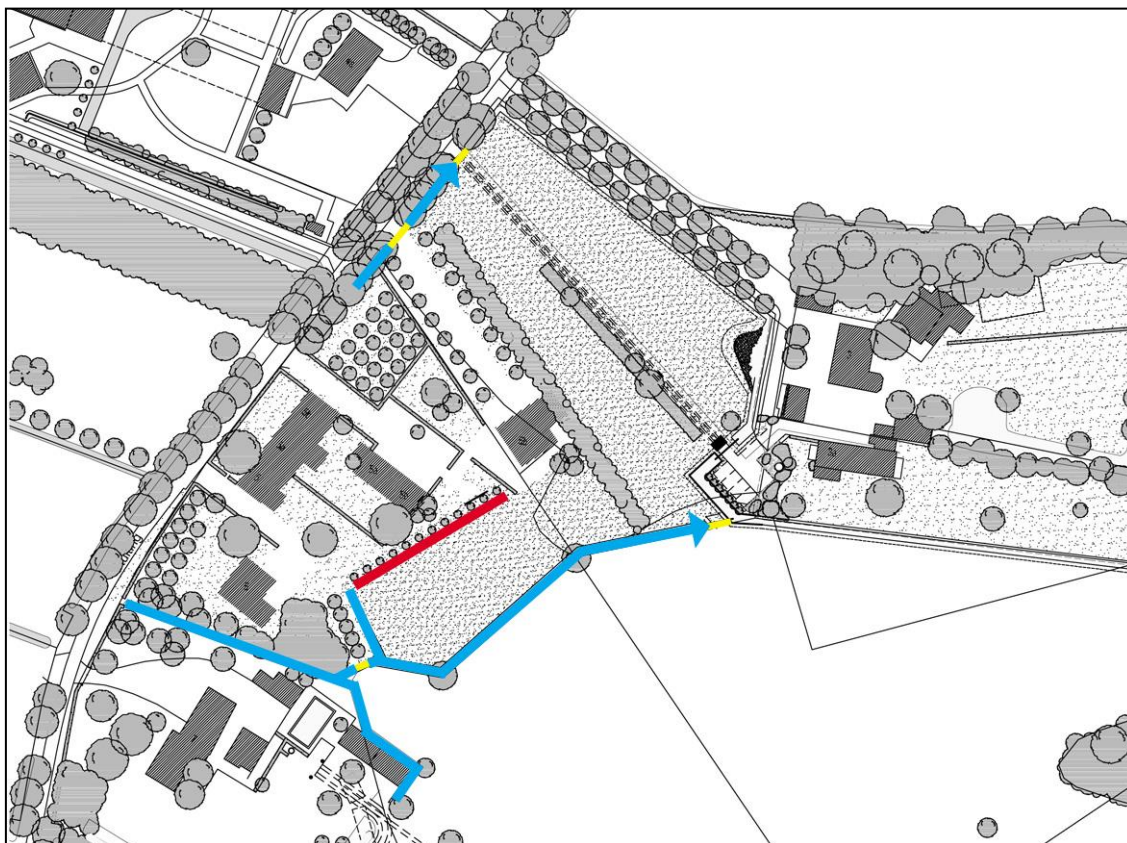
recreatieve functie. Tevens wordt een parkeerterrein aangelegd voor de verblijfsrecreatie en een nieuw boerenterras met bijbehorende faciliteiten en fietsenstallingsplaatsen. Daar tegenover staat dat de bestaande mestzak met grondwal wordt verwijderd, evenals de kuilvloerplaat binnen de planlocatie. Het puin afkomstig van de kuilvloerplaat wordt gebruikt voor de nieuwe toegang van het boerenterras. In totaal zal de oppervlakte verharding binnen de planlocatie De Ruiting 5 niet aanzienlijk toenemen en is er dus geen compensatie vereist in de vorm van extra waterberging.

3.5.3 Aanpassing afwatering planlocatie

De afwatering rondom de Antoniushoeve is nu gescheiden. Een deel watert langs de zuidzijde van de weg en de oprijlaan van De Roudonck af op de Essche Stroom (via natuurlijk verval). Het westelijke deel watert via de sloot op de erfscheiding met Landgoed De Ruiting af in zuidwestelijke richting en wordt dan uiteindelijk over de huidige kade in de Essche Stroom gepompt.

De huidige afwatering in zuidwestelijke richting komt te vervallen. Dit betekent dat de ontwatering van de Antoniushoeve moet worden omgeleid. De eenvoudigste oplossing is deze aan te sluiten op de bestaande sloot tussen De Roudonck en het Landgoed De Ruiting. Dit betekent effectief een omkering van de stroomrichting. Een nieuwe sloot maakt vanaf de bestaande sloot op de perceelsgrens met Landgoed De Ruiting de verbinding in oostelijke richting en volgt daarbij de grens tussen deze planlocatie en die van Landgoed De Ruiting.

De afwatering aan de straatzijde wijzigt niet, de bestaande sloot watert nu af richting de sloot langs de laan van De Roudonck. Wel is het aan te bevelen de hier nu aanwezige overstort van het drukriool of te verplaatsen of te laten vervallen. De sloot die langs het natuurterrein tussen De Ruiting 3/3A en De Ruiting 5 voert zal wel aangepast worden om enerzijds de natuurwaarde te verhogen en anderzijds het water beter zichtbaar te maken. Deze sloot zal aan de zijde van de nieuwe natuur een flauwere oever krijgen en ter plaatse van de nieuwe ingang tot de recreatiewoning (De Ruiting 3A) worden aangepast. De sloot wordt hier langer gemaakt en door middel van een duiker onder de nieuwe toegang doorgeleid. Aan het eind van deze verlegde sloot zal de nieuwe sloot vanaf de Antoniushoeve aansluiten.



Figuur 27: Aanpassing van de detailafwatering van de Antoniushoeve met in rood het te dempen B-water, een sloot achter het huidige erf. In blauw zijn de nieuwe sloten weergegeven met in geel de kunstwerken (duikers). Ondanks de weergave op de leggerkaart zijn de wegsloten niet continu, deze ontbreken voor de Antoniushoeve

3.6 Ecologie

3.6.1 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op een afstand van circa 2,2 kilometer ten zuiden van het plangebied. De planlocatie De Ruiting 5 is op dusdanig grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied. Een gedeelte van de planlocatie is aangewezen als gelegen binnen het NNB. Met de beoogde herontwikkeling wordt juist ingespeeld op de aanwezigheid van het Natuurnetwerk door aanleg van landschapselementen.

3.6.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van het gehele plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende tabel is een conclusie gegeven, voortvloeiend uit de uitgevoerde quickscan:

Soortgroep	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Te nemen maatregelen/ vervolg
Huismus	§3.1 Wnb	Mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen in langgevelboerderij	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek huismussen
Steenuil	§3.1 Wnb	Vaste rust- en verblijfplaats in nestkast	Ja	Nee	Overleg met plaatselijke steenuilenwerkgroep verplaatsing nestkast i.v.m. mogelijke verstoring door functiewijziging langgevelboerderij
Vogels algemeen (nest niet jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Sloop- en bouwwerkzaamheden uitvoeren buiten de broedtijd, of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is
Grondgebonden zoogdieren algemeen	§ 3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied		Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. Grondgebonden zoogdieren de gelegenheid geven om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen in langgevelboerderij	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek vaste rust- en verblijfplaatsen vleermuizen
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Zorgplicht: Lichtverstoring voorkomen door werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren en verlichting alleen daar richten waar het noodzakelijk is Ook in het nieuwe plan; beperk het gebruik van verlichting

Tabel 12: Samenvatting (soort)groepen, mogelijke effecten en vervolgacties (Bron: Quicksan flora en fauna)

De Quicksan flora en fauna (Lomans Ecoworks, d.d. 18 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 tevens een nader onderzoek uitgevoerd naar paarverblijfplaatsen van vleermuizen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen hieruit voort:

“Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied en directe omgeving 5 soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus- pipistrellus*)
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) passerend
- Laatzvlieger (*Eptesicus serotinus*)

- Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) overvliegend en foeragerend in de omgeving
- Watervleermuis (*Myotis daubentonii*) passerend

Tijdens de paarperiode (augustus-september) zijn binnen het plangebied geen paarverblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen."

De rapportage (Lomans Ecoworks, d.d. 29 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van eerder gevoerd onderzoek is ter plaatse tevens een nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen gevoerd en een mitigatieplan voor huismussen opgesteld. Navolgende eindconclusie komt hieruit voort:

"Op basis van de uitgevoerde nadere onderzoeken kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van verblijfsfuncties voor vleermuizen en vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van huismussen.

Vleermuizen

Uit de onderzoeken is gebleken dat binnen het plangebied geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn en dat geen sprake is van essentieel foerageergebied en/of vliegroutes.

Huismussen

Uit het onderzoek is gebleken dat jaarrond beschermde nesten van huismussen aanwezig zijn in de langgevelboerderij. Met de verbouwingswerkzaamheden gaan nesten verloren en worden verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.

Door het uitvoeren van mitigerende maatregelen conform het Kennisdocument Huismus kunnen overtredingen van verbodsbepalingen worden voorkomen en het behoud van de vaste verblijfplaatsen worden gewaarborgd. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen opgenomen in een mitigatieplan en als bijlage bijgevoegd in dit document."

De rapportage (Lomans Ecoworks, d.d. 26 juni 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Op het dak van De Antoniushoeve kunnen aangepaste dakpannen worden geplaatst die de mogelijkheid geven aan de Huismus om zich opnieuw onder het dak te vestigen dan wel terug te keren.

In 2021 is door Sweco een nader onderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen door middel van het uitzetten van verschillende cameravallen en sporenonderzoek. Gebleken is dat er geen kleine marterachtigen zijn aangetroffen. Geen vervolgstappen worden noodzakelijk geacht rondom deze soortgroep. De rapportage (Sweco, d.d. 29 september 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Cultuurhistorie

De boerderij aan De Ruiting 5, de Antoniushoeve, betreft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Dit is onderschreven door middel van de 'Redengevende omschrijving' zoals opgesteld door Monumentenhuis Brabant. De volgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Cultuurhistorische waarden

Boerderij 'Antoniushoeve' is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Esch in de naoorlogse periode. De boerderij is tevens van belang als typologisch voorbeeld van een Brabants boerderijtype uit de Wederopbouwperiode.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is van architectuurhistorisch belang vanwege de traditionalistische en vormgeving met een sober en doelmatig karakter dat met name in landelijk gebied veelvuldig werd toegepast in de jaren na de Tweede Wereldoorlog. Het interieur bevat nog enkele sober Traditionalistische detailleringen uit de jaren '50 van de 20ste eeuw.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij heeft een stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van historische bebouwing aan een historisch wegenpatroon en is beeldbepalend voor het aanzien van zijn omgeving.

Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm van de boerderij is gaaf bewaard gebleven. De oorspronkelijke indeling van het woongedeelte is niet meer aanwezig, maar nog wel afleesbaar. Door wijzigingen in de agrarische bedrijfsvoering in de loop der tijd is het bedrijfsgedeelte enigszins aangepast, maar nog herkenbaar. De invulling van de openingen van het woongedeelte zijn, niet geheel in stijl, vernieuwd. De openingen in het bedrijfsgedeelte zijn nog authentiek en bevat nog gave historische elementen. De herkenbaarheid van het woongedeelte en bedrijfsgedeelte is groot.

Zeldzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde in relatie tot de redelijke gaafheid is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau."

De redengevende omschrijving door Monumentenhuis Brabant is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Met de beoogde herontwikkeling zal de boerderij worden gesplitst. Als gevolg hiervan wordt de boerderij duurzaam behouden en in stand gehouden. Geen wijzigingen zullen worden aangebracht aan de uiterlijke verschijningsvorm. Met de beoogde herontwikkeling gaan de cultuurhistorische waarden niet verloren.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend.

3.7.2 Archeologie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden ter plaatse geen activiteiten plaats die leiden tot een bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 100 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

3.8 Agrarische bedrijvigheid

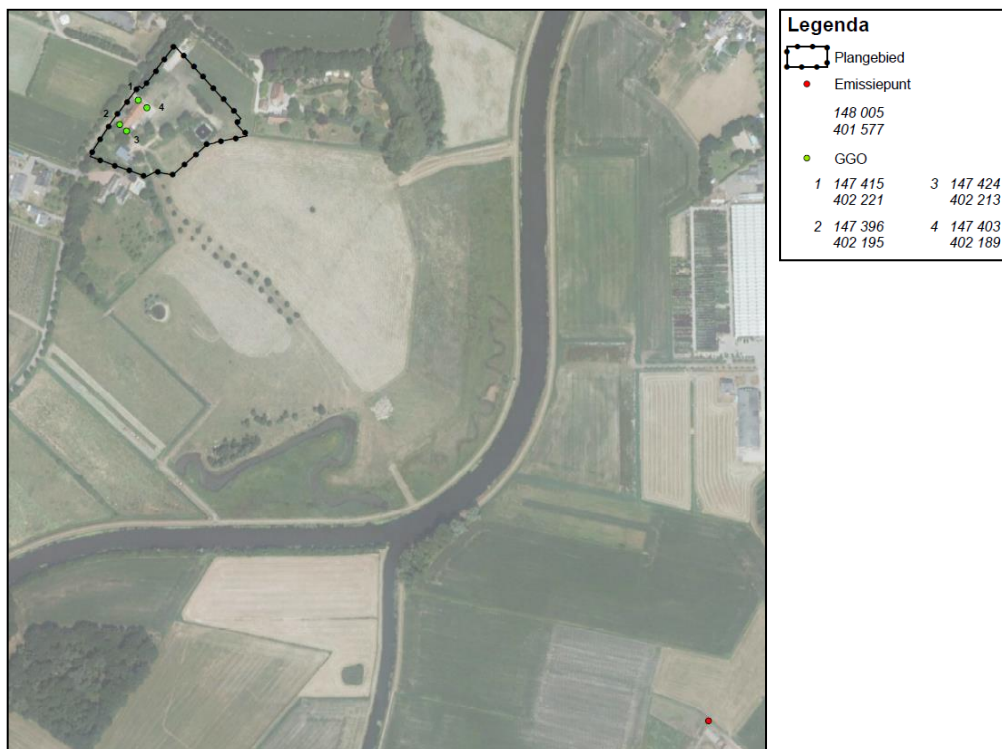
3.8.1 Woon- en leefklimaat

3.8.1.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan De Ruiting 5 omgezet naar gedeeltelijk een reguliere burgerwoning, gedeeltelijk een bedrijfswoning behorende bij het beoogde recreatiebedrijf ter plaatse en gedeeltelijk voor vakantieappartementen en bed and breakfast. De langgevelboerderij wordt in de huidige situatie reeds gezien als geurgevoelig object vanuit omliggende bedrijven. Niettemin dient te allen tijde sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de volgende subparagrafen wordt voor deze woningen zowel de voor- als achtergrondbelasting berekend om het woon- en leefklimaat ter plaatse te bepalen.

3.8.1.2 Voorgrondbelasting

Op de veehouderijen aan Haarensesweg 17 en Nergena 18 worden (ook) dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Gezien de afstand tot de planlocatie en de geuremissie van de veehouderijen kan worden gesteld dat de veehouderij aan Nergena 18 de dominante veehouderij betreft. Voor deze veehouderij is dan ook de voorgrondbelasting bepaald op de langgevelboerderij ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5. Op de volgende figuur zijn de gehanteerde XY-coördinaten weergegeven op luchtfoto.



Figuur 28: Emissiepunt veehouderij en toetspunten geurgevoelige locaties

Onderstaand is de uitgevoerde berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,23

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Nergena 18	147 005	401 577	6,0	6,0	0,50	4,00	35 782

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	1	147 415	402 221	1,8
3	2	147 396	402 195	2,0
4	3	147 424	402 213	1,9
5	4	147 403	402 189	2,0

Tabel 13: Voorgrondbelasting Nergena 18 op planlocatie De Ruiting 5

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Nergena 18 op de planlocatie De Ruiting 5 is maximaal 2,0 oue/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van 14 oue/m³.

3.8.1.3 Achtergrondbelasting

In de volgende tabel is de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 weergegeven. De XY-coördinaten betreffen hierbij de hoekpunten van de gehele planlocatie De Ruiting 5.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	147452	402277	2,50
1002	147366	402163	2,56
1003	147521	402202	2,76
1004	147451	402143	2,70

Tabel 14: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie De Ruiting 5

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 2,76 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

3.8.1.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt meer dan de helft van de achtergrondbelasting en is daarmee dan ook bepalend bij het bepalen van het woon- en leefklimaat. Met een dergelijke lage geurbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

3.8.2 Belangenafweging

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan De Ruiting 5 maakt thans nog deel uit van de intensieve veehouderij ter plaatse. Op deze woning is dan ook zowel in de huidige als in de beoogde situatie, artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing:

"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."*

De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar gedeeltelijk burgerwoning, gedeeltelijk bedrijfswoning behorende bij het recreatiebedrijf en recreatiewoning. Deze ontwikkeling zal eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer belemmeren dan nu het geval is. De woning De Ruiting 5 maakt thans onderdeel uit van een veehouderij en zal ook altijd een woning blijven die op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft deel uit te maken van een veehouderij. De bescherming blijft derhalve op grond van artikel 3, tweede lid van de Wgv hetzelfde. Omliggende agrarische bedrijven zullen altijd rekening moeten houden met de woning De Ruiting 5, zowel als zijnde agrarische bedrijfswoning als zijnde voormalige agrarische bedrijfswoning met een reguliere burgerwoonbestemming dan wel bedrijfswoning behorende bij het recreatiebedrijf of recreatiewoning. Omliggende veehouderijen worden dan ook door de omzetting niet meer belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie.

3.9 Niet-agrarische bedrijvigheid

De planlocatie De Ruiting 5 is met een afstand van ruim 400 meter gelegen op ruim voldoende afstand van de bestaande nutsvoorziening aan De Ruiting ong. Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Haarenseweg 29 is gelegen op een afstand van eveneens ruim 400 meter van de planlocatie en is hiermee dan ook geen belemmering.

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 wordt een recreatiebedrijf beoogd met vakantieappartementen en een boerenterras met bijbehorende faciliteiten achter op het perceel. De vakantieappartementen kunnen worden gezien als een categorie 1-ontwikkeling, waarbij geen richtafstanden gelden ten aanzien van gevoelige functies. Ook de horecafunctie kan worden geschaard onder een categorie 1-ontwikkeling. Niettemin is gekozen voor een situering van het terras op dusdanige wijze dat zo min mogelijk overlast ontstaat bij de buurpercelen De Ruiting 3 en 3A.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook geen bezwaar.

3.10 Geluid

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 5 heeft geen geluidemissie tot gevolg welke leidt tot milieueffecten op omliggende gevoelige objecten. Andersom wordt de langgevelboerderij wel gesplitst waarmee een nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Ruiting.

Voor de weg Ruiting geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De overige twee bestemmingen binnen de boerderij behoeven geen toetsing aan de Wet geluidhinder. De afstand van de gevels van deze panden tot de wegas van de weg Ruiting is gelijk aan deze afstand tot de getoetste woonbestemming. Derhalve kan worden aangenomen dat de geluidbelasting op deze gevels gelijk is aan de geluidbelasting ter plaatse van de getoetste gevels en dat bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is.”

Het akoestisch onderzoek (Tritium Advies, d.d. 26 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.11 Luchtkwaliteit

De planlocatie De Ruiting 5 is gelegen op een afstand van ruim 800 meter tot de veehouderij Nergena 18. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand van 114 meter en is derhalve in het kader van endotoxinen geen bezwaar. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.12 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en tevens een onderzoek naar asbest. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Resultaten NEN5740

In de bodem zijn bij een groot aantal meetpunten sporen baksteen, puin en glas waargenomen tot een maximale diepte van 1,0 meter -mv. In de visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (BG1) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. In de sporen puinhoudende bovengrond (BG2) is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. Mogelijk is het gehalte aan olie het gevolg van de aanwezigheid van puin of het gebruik van het terrein door de jaren heen. Het gehalte vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de overige mengmonsters van boven- en ondergrond (BG3, BG4, OG1 en OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 (voormalige tank) zijn gehalten aan barium, benzeen en naftaleen gemeten boven de achtergrondwaarden. De marginaal verhoogde gehalten aan benzeen en naftaleen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de voormalige aanwezigheid van een brandstoftank en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. De verhoging aan barium, die ook is aangetoond in het grondwater ter plaatse van peilbuis 02, kan als natuurlijk verhoogd worden beschouwd en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaten asbestonderzoek NEN5707

Door aanwezigheid van hoge vegetatie (gras) is een maaiveldinspectie niet verricht. Formeel blijft de locatie asbestverdacht, tot een maaiveldinspectie heeft plaatsgevonden. Tijdens inspectie van maaiveld is, voor zover inspecteerbaar, geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Ter plaatse van meetpunt 31 is een klein fragment asbest aangetroffen. Uit analyse van het fragment en de uitgezeefde grond (mm2), blijkt sprake van een gewogen gehalte aan asbest van 8,8 mg/kgds. Dit gehalte vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. In twee mengmonsters (mm1 en mm3), samengesteld uit de gezeefde grond uit overige proefgaten, is geen asbestfractie aangetoond.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een gehalte boven interventiewaarde. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging."

De rapportage (BodemInzicht, d.d. 24 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.13 Verkeer en parkeren

3.13.1 Verkeer

De planlocatie De Ruiting 5 is thans ontsloten middels drie inritten aan De Ruiting: één ter plaatse van de kuilvoerplaat, één ten noorden van de langgevelboerderij voor de ontsluiting van de achtergelegen stallen en één ten zuiden van de langgevelboerderij voor de ontsluiting van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. De ontsluitingen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. Een scheiding wordt gemaakt tussen de ingang voor leveranciers en voor bezoekers van het terras. De toegang voor leveranciers wordt gecombineerd met de toegang tot het bijgebouw voor de tweede woning en de gasten van de vakantieappartementen. Tussen het oude gebouw en het terras wordt een plukboomgaard gerealiseerd. Een korte laan met bloesembomen ontsluit het terras.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst, waarbij het zuidelijk deel wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en het middelste deel naar bedrijfswoning behorende bij de beoogde recreatiefunctie. De toevoeging van deze woonfunctie leidt enkel tot een toename van personenvervoer van deze wooneenheid.

Daarnaast wordt voorzien in een vijftal bed and breakfast accommodaties dan wel vakantieappartementen in het noordoostelijk deel van de langgevelboerderij. De CROW kent hiervoor geen richtlijnen, maar komt gezien de mogelijkheden het meest overeen met een bungalowpark. Conform de CROW-richtlijn brengt een bungalowpark in het buitengebied, niet-stedelijk, circa 2,8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal met zich mee. Met vijf accommodaties houdt dit een toename van circa 14 vervoersbewegingen per etmaal over De Ruiting in.

Daar bij het beoogde boerenterras wordt ingestoken op de wandelaar en de fietser en de recreant van de eigen vakantieappartementen, wordt het aantal extra motorvoertuigbewegingen als gevolg van deze horecafunctie verwaarloosbaar geacht.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komt ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 5 de rundveehouderij te vervallen, waarmee dan ook alle vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen komt te vervallen. De toename motorvoertuigbewegingen van personenvervoer als gevolg van de beoogde herontwikkeling weegt niet op tegen de afname van motorvoertuigbewegingen van zwaardere voertuigen. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot problemen over De Ruiting.

3.13.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning vindt plaats bij deze woning, zoals in de huidige situatie. Ook het parkeren ten behoeve van de beoogde bedrijfswoning vindt bij de langgevelboerderij plaats. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte.

Tussen de bomen ten noordoosten van de langgevelboerderij wordt een aantal nieuwe parkeerplaatsen gemaakt. Het boerenterras met bijbehorende faciliteiten is vooral gericht op fietsers en wandelaars en kan als centrale voorziening voor de verblijfsrecreatie aan De Ruiting dienst doen. Binnen de planlocatie De Ruiting 5 kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4. DE RUITING 7: LANDGOED DE RUITING

4.1 Inleiding

De planlocatie De Ruiting 7 omvat de kern van de bestaande natuur in de Natte Natuurparel. De planlocatie is aangemerkt als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan de planlocatie De Ruiting 7 tevens bestemmingsplanmatig de aanduiding 'landgoed' toegevoegd. Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op het verhogen van de natuur- en belevingswaarde van het landgoed. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur herbouwd op deze planlocatie, welke dienst zal doen voor opslag en overdekt terras. Ook wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarbij tevens de reeds vergunde bed and breakfast wordt verankerd binnen de noordelijke woonbestemming.

4.2 Huidige situatie planlocatie

4.2.1 Begrenzing

De planlocatie De Ruiting 7 is kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie B, nummer 1491, 1492, 2935 en 2937 en gemeente Haaren, sectie C, nummer 1545, 1778, 1779, 1782. De volgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie De Ruiting 7, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 29: Kadastraal overzicht planlocatie De Ruiting 7

4.2.2 Planologische situatie

De volgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ter plaatse van de locatie De Ruiting 7. De planlocatie is hierbij omkaderd met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 30: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van De Ruiting 7

De locatie De Ruiting 7 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' (gedeeltelijk) en 'Natuur' (gedeeltelijk). De locatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en 'Leiding' (gedeeltelijk). De locatie kent tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiezone waterhuishouding', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant', 'overige zone – reservering waterberging' en 'overige zone – stalderingsgebied' en de figuur 'hartlijn leiding – water'.

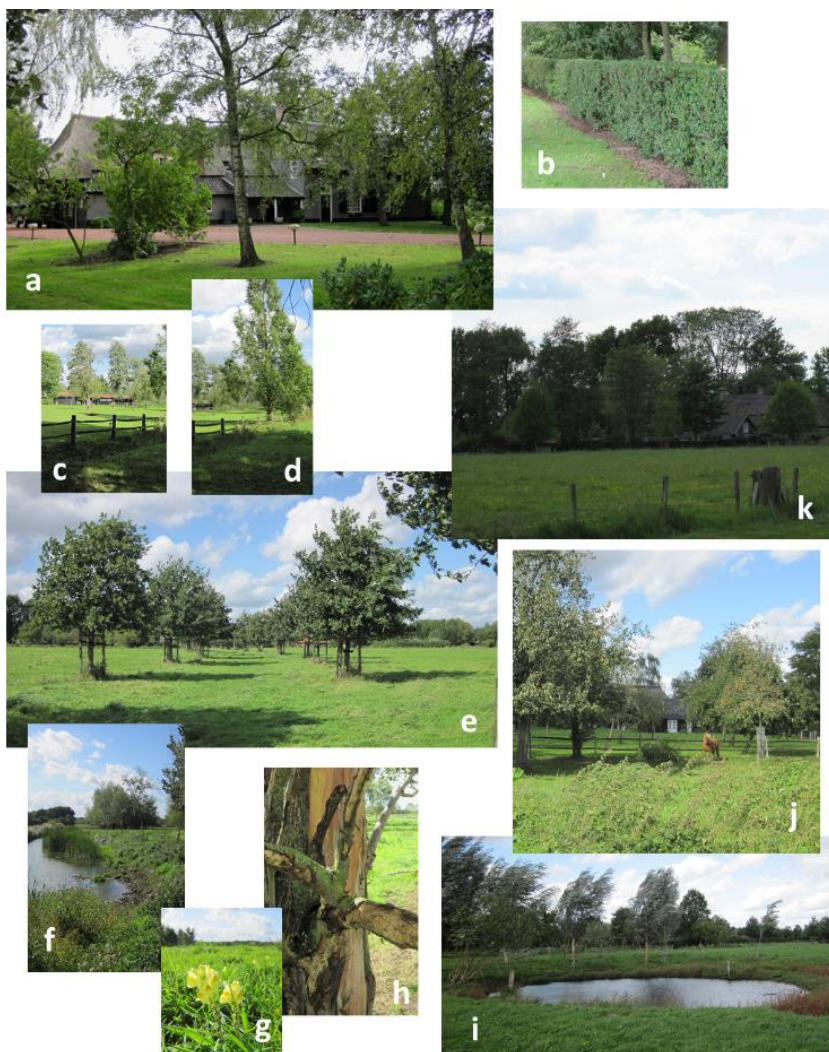
4.2.3 Invulling en gebruik

Ter plaatse is sprake van een monumentale boerderij met aangebouwde schuur welke in gebruik is voor gastenverblijf en enkele bouwvallige bijgebouwen binnen de woonbestemming. De omliggende gronden zijn thans bestemd als 'Natuur' en in gebruik als graasgrond. Op de volgende luchtfoto is nader ingezoomd op de planlocatie De Ruiting 7.



Figuur 31: Luchtfoto planlocatie De Ruiting 5

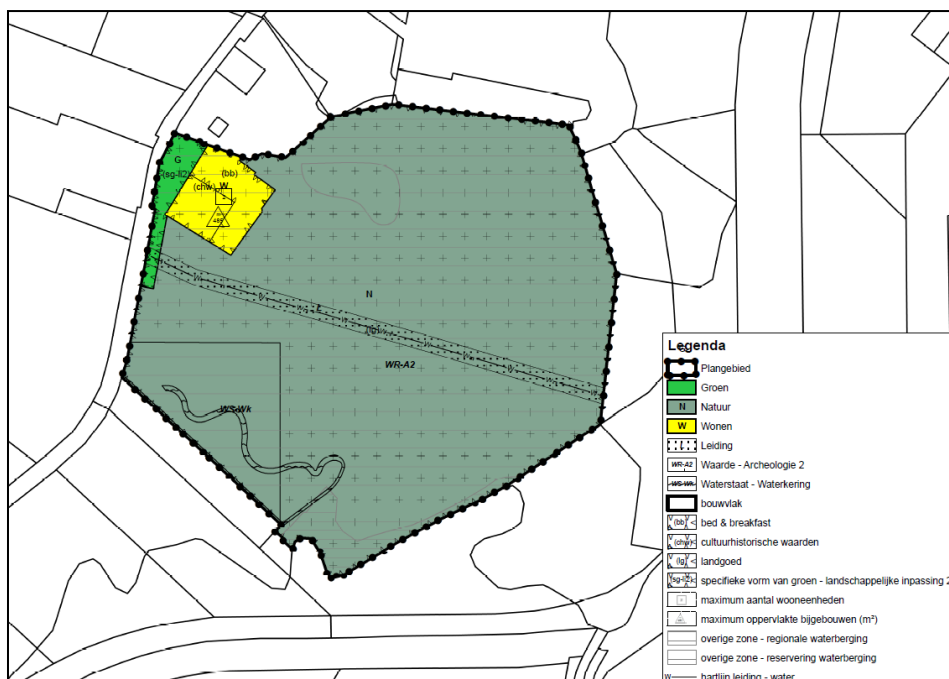
Onderstaand is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie De Ruiting 7 in de huidige situatie.



Figuur 32: Huidige invulling planlocatie: woning (a), ligusterhaag (b), bijgebouwen op de achtergrond (c), landschappelijke inpassing (e, f, g, h, i en j), bebouwing vanaf achterzijde gezien (k). (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

4.3 Beoogde situatie planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt het bestaande landgoed heringericht. Het terrein is aangemerkt als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op het verhogen van de natuur- en beleevingswaarde waarmee het landgoed wordt versterkt. Aan de locatie wordt de aanduiding 'landgoed' toegekend. Binnen het landgoed wordt tevens een kleinschalige veldschuur à 90 m² gerealiseerd ten behoeve van de bewerking van de omliggende gronden en daarmee het behoud en onderhoud van het landgoed. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Daarbij wordt het bestaande gastenverblijf verankerd door middel van de aanduiding 'bed and breakfast'. Enkele bestaande, ontsierende bijgebouwen worden met de beoogde herontwikkeling gesloopt. Bij de woning wordt tevens een Vlaamse schuur herbouwd met een oppervlakte van circa 250 m², passend bij het cultuurhistorisch waardevolle ensemble, ten behoeve van opslag en overdekt terras. De overige gronden van de planlocatie behouden de bestemming 'Natuur' ten behoeve van het bestaande, herin te richten landgoed. Onderstaand is de beoogde planologische situatie van de planlocatie De Ruiting 7 weergegeven.



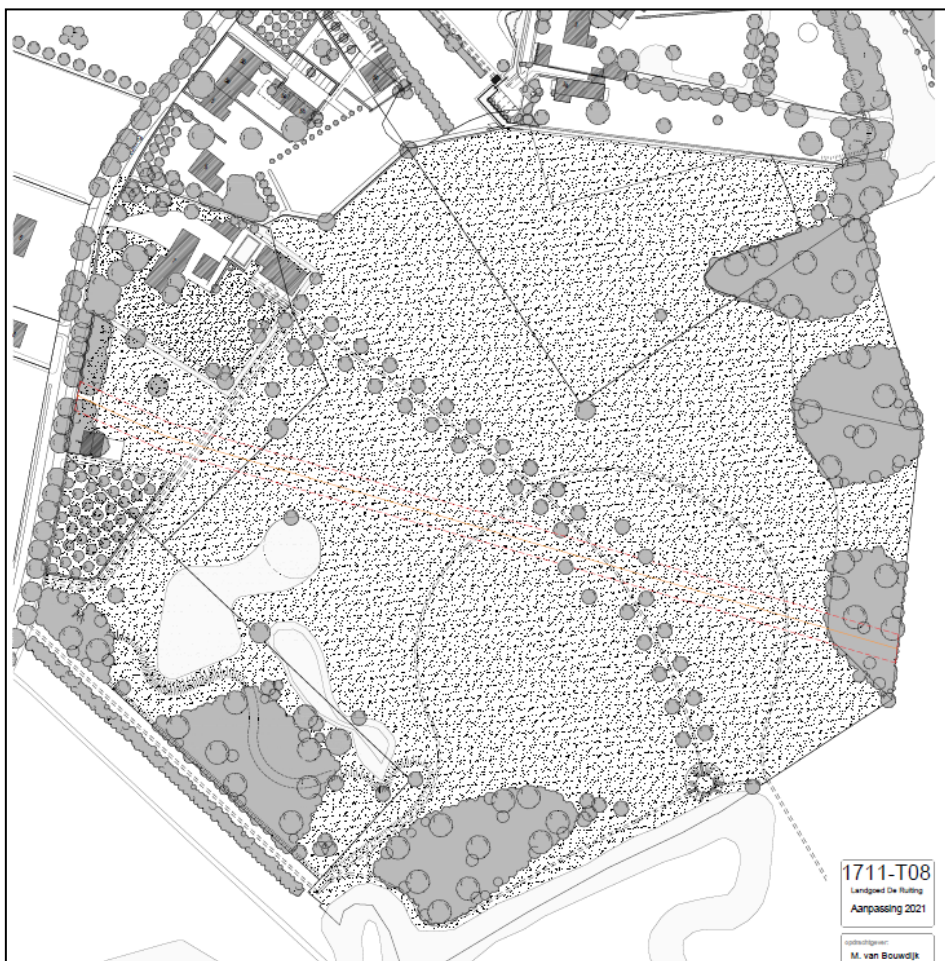
Figuur 33: Beoogde planologische situatie planlocatie De Ruiting 7

De beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 7 is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De meest belangrijke inrichtingsmaatregelen voor wat betreft De Ruiting 7 worden als volgt omschreven:

- afbraak bouwvallige bijgebouwen
- nieuwbouw van bijgebouwen, veelal cultuurhistorisch waardevol en ten behoeve van het natuurbeheer
- herinrichting terrein (tuingedeelte)
- dempen van de bestaande sloot om de ponyweide en achter de bestaande (bouwvallige) bijgebouwen

- graven van een nieuwe sloot met eenzijdige flauwe oever rondom de tuin als begrenzing richting de aanliggende natuurterreinen
- het verwijderen van beplanting aan de rand van de huidige ponyweide
- het opdikken bestaande groensingel aan de straatzijde (aanvullen met besdragende struiken)
- realisatie nieuwe schuur voor onderhoud van landgoed
- aanplant nieuwe boomgaard met haag van veldesdoorn bij schuur
- realisatie (nieuwe) dienstingang bij boomgaard en schuur
- op eenduidige wijze markeren van alle ingangen van het landgoed
- dempen van de diepe sloot richting Essche Stroom
- vergroten van de bestaande poel tot natuurplas
- realisatie van tweede natuurplassen in plaats van de diepe sloot
- aanpassen terreinhoogtes aan zijde natuurzone SBL tot peilwaarde
- verlengen bestaande laan
- realisatie uitkijkpunt op einde van de gebogen laan
- realisatie extra voorzieningen voor flora en fauna
- toevoegen boomgroepen en bomenrijen (ook knotbomen)
- toevoegen overige opgaande beplanting (hakhoutbosje en 'reebosjes' met struiken en opgaande bomen)
- verbetering bestaand grasland (middels bezaaiing met Ratelaar en bloemplanten)
- aanleg natuurgrasland op natuurterrein (middels bezaaiing)
- verleggen wandelpaden en uitbreiden lengte daarvan

De volgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 7 weer.



Figuur 34: Beoogde situatie planlocatie De Ruiting 7 (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

4.4 Toets aan provinciale Interim omgevingsverordening

4.4.1 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Met de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt grotendeels gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en de bestaande bebouwing. De woonbestemming wordt kleinschalig vergroot ten behoeve van de realisatie van een historische Vlaamse schuur ten behoeve van opslag en als overdekt terras. Dit vindt plaats grenzend aan het bestaande bouwperceel, waarmee het niet zal leiden tot nieuwvestiging. Sprake zal ook zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waarmee het cultuurhistorisch ensemble wordt versterkt. In samenhang met deze nieuwbouw zal een aantal ontsierende bijgebouwen worden gesloopt. Binnen het NNB wordt tevens een kleine veldschuur toegevoegd ten behoeve van het natuurbeheer. Op grond van artikel 3.18 past deze veldschuur binnen het landgoed. De beoogde herontwikkeling is enkel ten dienste van het natuurbeheer en past daarmee binnen de regels van de Interim omgevingsverordening. Voldaan wordt aan het aspect van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd.

4.4.2 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt de oppervlakte bijgebouwen vergroot voor de toevoeging van een schuur voor de opslag van landbouwwerktuigen. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst, mede ten behoeve van het behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden. De voorzijde van de planlocatie zal worden bestemd naar 'Groen' ten behoeve van de groene inrichting ter plaatse. Onderstaand is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst ter plaatse en daarmee de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor de locatie De Ruiting 7.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering				
Huidige waarde				
	m ²	m ³ of m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen (CHW categorie 1)	3000			
Wonen	820		€ 200,00	€ 164.000,00
Natuur	96291		€ 1,00	€ 96.291,00
Agrarisch met waarden	618		€ 5,00	€ 3.090,00
inhoud woning		1200	€ 250,00	€ 300.000,00
oppervlakte bijgebouwen		280	€ 250,00	€ 70.000,00
Totaal oud	100729			€ 633.381,00
Toekomstige waarde				
Wonen (CHW categorie 1)	3000			€ -
wonen	1375		€ 200,00	€ 275.000,00
Groen	1900		€ 1,00	€ 1.900,00
Natuur	94454		€ 1,00	€ 94.454,00
inhoud woningen		1200	€ 250,00	€ 300.000,00
Bijgebouw bij wonen		480	€ 250,00	€ 120.000,00
Totaal nieuw	100729			€ 791.354,00
Bestemmingswinst				€ 157.973,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering				€ 31.594,60
Bestemmingswinst			€ 157.973,00	
Minimale basisinspanning	20%			

Tabel 15: Te leveren tegenprestatie De Ruiting 7

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt voorzien in een bestemmingsplanwinst van € 157.973,-. Een tegenprestatie van € 31.594,60 wordt dan ook vereist. In aanvulling hierop heeft de voormalige gemeente Haaren nog een sloopverplichting voor de toename van de 250 m² aan bijgebouwen plus een tegenprestatie van € 20,-/m² met een factor 2 omdat het gaat over nieuwbouw: € 10.000,-.

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt fors geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van de planlocatie. Tevens wordt geïnvesteerd in het behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Geïnvesteerd wordt in de bestaande boerderij De Ruiting 7, maar ook aan de herbouw van de Vlaamse schuur ter plaatse. In onderstaande tabel is de tegenprestatie in de vorm van de bestaande, te handhaven landschappelijke inpassing en de beoogde landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Landschapsboom in bomenrij			10	€ 61,64	st	€ 616,40	€ 5,63	st/jr	€ 56,30	€ 563,00	€ 0,00		€ 1.179,40
Bosje		8075		€ 1,61	st	€ 13.000,75	€ 4,78	are	€ 385,99	€ 3.859,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.860,60
Poel > 300 m²		1123	1	€ 5,49	m²	€ 6.165,27	€ 1.361,70	poel	€ 136,17	€ 1.361,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.526,97
Wandelpad	250	375		€ 18,60	are	€ 69,75	€ 0,82	meter	€ 205,00	€ 2.050,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.119,75
2 ooevaarspalen, steenuilkasten, oeverwalwand													€ 8.000,00
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	100	150		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.180,00
Landschapsboom in bomenrij			35	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 197,05	€ 1.970,50	€ 0,00		€ 1.970,50
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 40.337,22

Tabel 16: Tegenprestatie planlocatie De Ruiting 7

Met enkel de benoemde landschapselementen wordt niet volledig voldaan aan de vereiste tegenprestatie van € 41.594,60. Echter, als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt tevens aanzienlijk geïnvesteerd in het behoud, herstel en onderhoud van cultuurhistorische waarden, waarmee sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De uiteindelijke kwaliteitsverbetering zal de vereiste tegenprestatie aanzienlijk overstijgen.

4.4.3 Artikel 3.15, Natuur Netwerk Brabant

Een groot deel van de planlocatie De Ruiting 7 is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Met de beoogde inrichting van het landgoed wordt ingespeeld op het Natuur Netwerk Brabant. Voor de beoogde inrichting wordt verwezen naar het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De feitelijke ontwikkelingen binnen de planlocatie bevinden zich buiten het Natuurnetwerk. De gronden binnen het Natuurnetwerk behouden de bestemming 'Natuur' en worden dan ook als zodanig ingericht. Onderhavig bestemmingsplan strekt daarmee tot het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

4.4.4 Artikel 3.18, Nieuwe ontwikkeling in het Natuur Netwerk Brabant

Binnen het landgoed, binnen het Natuur Netwerk Brabant wordt een kleinschalige veldschuur gerealiseerd ten behoeve van het natuurbeheer. Op grond van artikel 3.18 wordt deze nieuwvestiging toegestaan, mits dit geen aantasting geeft aan de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Sprake zal zijn van opslag van landbouwvoertuigen, voer en hooiopslag. De beoogde veldschuur zal een oppervlakte kennen van maximaal 90 m². Geen aantasting zal plaatsvinden van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB, enkel de versterking door het gebruik ten behoeve van het natuurbeheer aldaar.

4.4.5 Artikel 3.69, Burgerwoningen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69, sub b stelt dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan indien dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle

langgevelboerderij aan De Ruiting 7 gesplitst in twee wooneenheden. De splitsing met daarmee de permanente bewoning van de boerderij heeft duurzaam behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden tot gevolg. De beoogde splitsing wordt derhalve mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.69, sub b van de Interim omgevingsverordening.

Bed and breakfast als nevenfunctie

De bestaande, reeds vergunde bed and breakfast in de aan de woning gebouwde schuur, wordt met onderhavig bestemmingsplan verankerd door de toevoeging van de aanduiding 'bed and breakfast'. De bed and breakfast betreft een nevenfunctie naast de woonfunctie. Geen nadere regels worden gesteld ten aanzien van deze nevenfunctie.

4.4.6 Artikel 3.26, Attentiezone waterhuishouding

Met de beoogde inrichting van de planlocatie De Ruiting 7 wordt rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse.

4.4.7 Artikel 3.35, Regionale waterberging

Het meest zuidelijke gedeelte van de planlocatie De Ruiting 7 kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Regionale waterberging'. De beoogde inrichting van de planlocatie, met name voor wat betreft de hydrologische situatie en de aanpassing voor wat betreft afwatering, is reeds kortgesloten met Waterschap De Dommel.

4.4.8 Artikel 3.36, Reservering waterberging

Het overgrote deel van de planlocatie De Ruiting 7 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Reservering waterberging'. Met de beoogde inrichting van de planlocatie is rekening gehouden met de waterberging. De beoogde inrichting van het landgoed wordt nader toegelicht in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

4.4.9 Artikel 3.51, Beperkingen veehouderij

De planlocatie De Ruiting 7 kent voor het overgrote deel tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.51, 'Beperkingen veehouderij'.

4.4.10 Artikel 3.52, Staldering

De planlocatie De Ruiting 5 kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52, 'Staldering'.

4.5 Water

4.5.1 Keur

De planlocatie De Ruiting 7 is gedeeltelijk gelegen binnen het 'Beschermd gebied waterhuishouding' en gedeeltelijk binnen het 'Attentiegebied'. Het beschermingsgebied is gericht op instandhouding en waar mogelijk verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Gewerkt wordt aan een verbetering van de hydrologische situatie voor natuur. Onder andere nieuwe onttrekkingen, die niet zijn gericht op het behoud of de versterking van de natuurwaarden, zijn niet toegestaan. Binnen de planlocatie vindt geen onttrekking plaats en wordt met de herontwikkeling niet beoogd. Met de beoogde herontwikkeling vindt enkel een verbetering plaats van de natuur ter plaatse..

4.5.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt een nieuwe schuur opgericht ten behoeve van de opslag van landbouwvoertuigen voor de bewerking van de omliggende gronden van het NSW-landgoed. Daartegenover staat dat een aantal ontsierende bijgebouwen wordt gesloopt. In totaal zal de oppervlakte verharding binnen de planlocatie De Ruiting 7 nauwelijks wijzigen. Er is hier dan ook sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen en aldus is er geen compensatie vereist in de vorm van extra waterberging.

4.5.3 Aanpassing afwatering planlocatie

De beoogde aanleg van een vispasage en vervanging van de bestaande stuw in de Essche Stroom naast Esch door een nieuw kunstwerk betekent dat de huidige kade met achterliggende verzamelsloot niet langer functioneel zullen zijn in de detailafwatering en hoogwaterbescherming. De oude meander aan de rand van het landgoed zal volgens de plannen van het waterschap weer worden aangesloten op de Essche Stroom. Dit betekent dat de huidige afwatering op de verzamelsloot achter de kade, vanwaar deze in de Essche Stroom wordt gepompt komt te vervallen. De detailafwatering zal ook hier moeten worden aangepast.

Vanuit praktische en ecologische overwegingen is gekozen voor een ingrijpende oplossing. De bestaande diepe afwateringssloot komt te vervallen. Ook de aansluiting op de grenssloot tussen deze planlocatie en de Antoniushoeve, via een sloot zuidelijk van het erf en de huidige ponyweitjes, komt te vervallen. De sloot op de grens met de Antoniushoeve wordt via een nieuwe sloot aangesloten op de afwatering langs de Roudonck.

De mogelijkheid de diepe sloot te dempen betekent dat de huidige afwatering te vervangen door een aantal grote poelen. Met de vrijkomende grond kan vervolgens de bestaande sloot gedempt worden. De huidige poel zal aldus vergroot worden om een betere verhouding tussen wateroppervlakte en inhoud te krijgen. De nieuwe poelen krijgen telkens aan één zijde een hele flauwe oever.

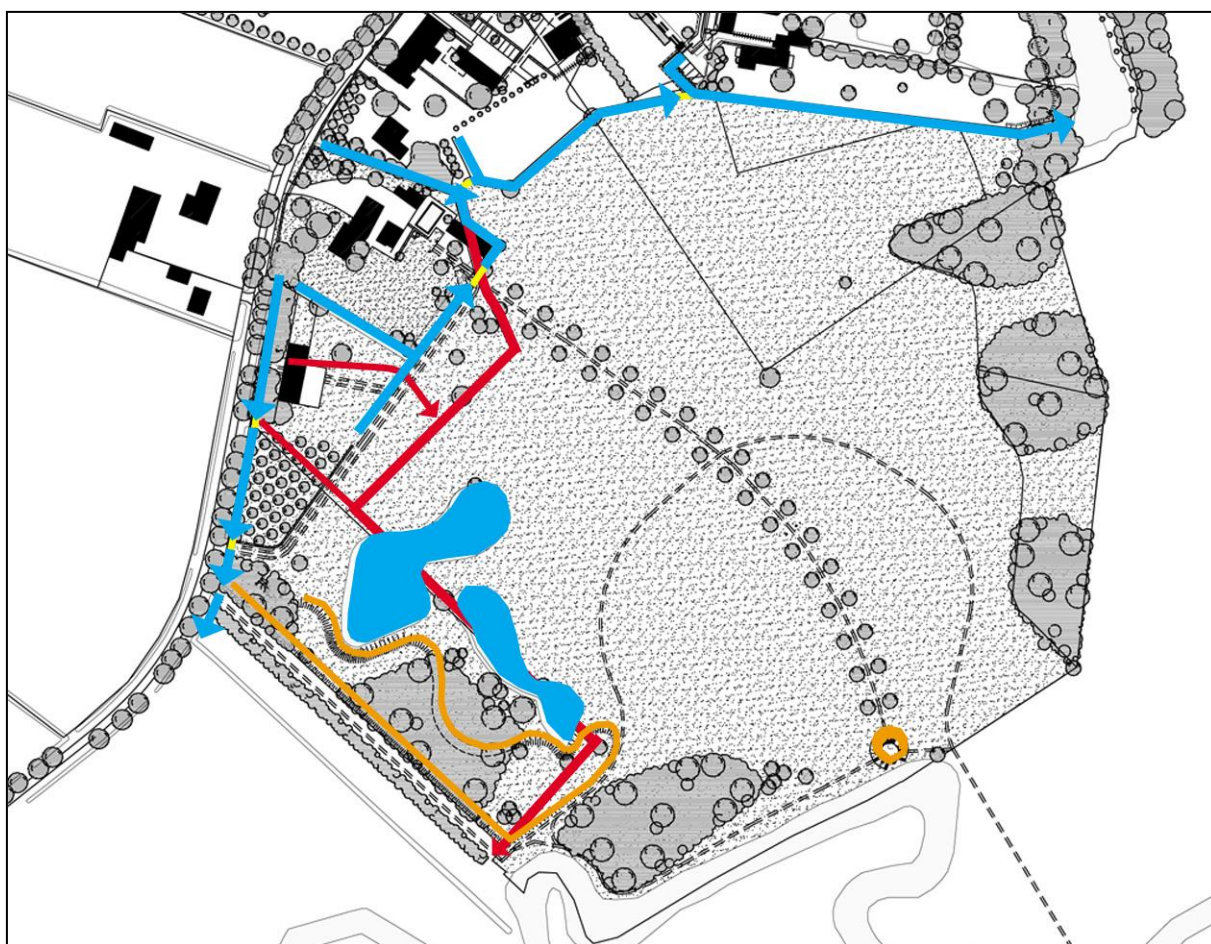
De omvorming van de ponyweitjes naar nieuwe natuur en de realisatie van een veldschuur bij de dienstingang, in combinatie met een nieuwe boomgaard, betekent eveneens een aanpassing van het huidige stelsel van greppels en sloten ter plaatse. Waar de veldschuur is geprojecteerd zal een

bestaande greppel worden gedempt. De afwatering zal hier plaatsvinden richting de bestaande weggreppel aan de zuidzijde van de weg.

Het erf en de tuin rondom de woning worden eveneens aangepast. Er zal een nieuwe sloot worden gegraven, die als terugverwijzing naar de verdwenen omgrachting van dit huis, de grens vormt tussen tuin en (nieuwe) natuur. Deze nieuwe sloot volgt overigens niet een historisch tracé. Deze sloot zal afwateren naar de noordoostzijde en door middel van een buis worden aangesloten op de grenssloot tussen het landgoed en de Antoniushoeve.

Verder zal de Essche Stroom, volgens modellen van het waterschap, door het vervallen van de functie van de bestaande kade bij hoge waterstanden de twee grote nieuwe poelen overstromen. Dit is onwenselijk vanwege de hoge potentiële natuurwaarden van deze poelen. Door een nieuwe steilrand te maken en plaatselijk het maaiveld op te hogen in de als nieuwe natuur in te richten strook kan dit worden voorkomen. Dit wordt nog nader uitgewerkt in samenspraak met het waterschap.

Alle beoogde aanpassingen aan de detailafwatering ter plaatse van alle planlocaties zijn bekend bij het waterschap en worden in hun planvorming betrokken.



Figuur 35: Aanpassing van de detailafwatering van Landgoed De Ruiting met in rood de te dempen B- en C-wateren. De te dempen diepe sloot kent straks geen functie meer. De andere sloten worden gedempt in het kader van de terreinaanpassing. De diepe afwateringssloot die het water richting een pomp voert is een B-water, de gebogen greppel tussen twee weilanden is een C-water. Alle oppervlaktewater is weergegeven in blauw met in geel de kunstwerken (duikers). Ook hier ontbreekt een deel

van de wegsloot die hier volgens de leggerkaart zou moeten lopen. De afwatering is daarmee twee kanten op. Om overstroming van de nieuwe poelen te voorkomen dient een deel van het terrein zuidwestelijk daarvan opgehoogd te worden (aangegeven in oranje). Hetzelfde geldt voor het uitkijkpunt aan het eind van de eikenlaan bij de oude meander, die weer aangesloten zal worden op de hoofdstroom

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. De planlocatie De Ruiting 7 is op dusdanig grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied. Een gedeelte van de planlocatie is aangewezen als gelegen binnen het NNB. Met de beoogde herontwikkeling wordt juist ingespeeld op de aanwezigheid van het Natuurnetwerk door aanleg van landschapselementen.

4.6.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van het gehele plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende tabel is een conclusie gegeven, voortvloeiend uit de uitgevoerde quickscan:

Soortgroep	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Te nemen maatregelen/ vervolg
Vogels algemeen (nest niet jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Sloop- en bouwwerkzaamheden uitvoeren buiten de broedtijd, of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is
Grondgebonden zoogdieren algemeen	§ 3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied		Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. Grondgebonden zoogdieren de gelegenheid geven om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Mogelijk individuele verblijfplaats tussen klein deel van gepotdekselde planken gevel te slopen paarden-stalletje	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregel	Planken verwijderen en stalletje slopen in de inactieve periode van vleermuizen. Dec- febr.
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Zorgplicht: Lichtverstoring voorkomen door werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren en verlichting alleen daar richten waar het noodzakelijk is Ook in de nieuwe situatie: beperk het gebruik van verlichting
Amfibieën algemeen	§3.3 Wnb	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	Zorgplicht. Bijv. een week voor aanvang bouwwerkzaamheden werktuigenschuur alle vegetatie kort afmaaien ter plaatse

Tabel 17: Samenvatting (soort)groepen, mogelijke effecten en vervolgacties (Bron: Quicksan flora en fauna)

De Quicksan flora en fauna (Lomans Ecoworks, d.d. 18 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

In 2021 is door Sweco een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en kleine marterachtigen. Tijdens het onderzoek zijn vier vleermuissoorten aangetroffen. Deze soorten zijn alleen foeragerend en langs vliegroutes aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen in de te amoveren of herinrichten bebouwing. De beoogde herontwikkeling kan volgens Sweco met het oog op leefgebied voor vleermuizen doorgang vinden vanuit de Wet natuurbescherming. Tijdens het onderzoek naar kleine marterachtigen zijn geen bunzing, hermelijn, wezen en steenmarter aangetroffen. Er worden met de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten of essentieel leefgebied van betreffende soorten verwacht. Het uitgevoerde aanvullende natuuronderzoek (Sweco, d.d. 29 september 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Cultuurhistorie

De bestaande boerderij aan De Ruiting 7 is te bestempelen als cultuurhistorisch waardevol. De boerderij is thans nog niet als zodanig aangeduid. Door P15 (stads)landschappen is de bebouwing ter plaatse nader beschreven, waaruit op te maken is dat de bebouwing is te bestempelen als cultuurhistorisch waardevol:

“Op de locatie waar nu het Huis Ruiting is gevestigd wordt in elk geval sinds 1306 gewoond. De diverse eigenaren van het perceel zijn tot deze datum teruggevonden in archieven. De oudste vermelding van De Ruiting dateert aldus uit 1306. De huidige bebouwing is nieuwer; het oudste deel dateert uit 1625 (hetgeen is gebleken uit dendrologisch onderzoek door bureau Baac). Het hoofdgebouw van 1,5 bouwlagen onder een rietgedekt zadeldak met dakkapellen als opgemetselde geveldelen en een schoorsteen op iedere topgevel, is in de loop der eeuwen meermaals aangepast en gemoderniseerd. De straat eindigde ooit op het omgrachte erf, waar de voorganger van de Antoniushoeve ook deel van uitmaakte.

Aanvankelijk was het Huis Ruiting geen boerderij maar een buitenhuis van inwoners van 's-Hertogenbosch. Het huis was in die tijd omgracht. Duidelijk is te zien dat het huis uit twee delen bestaat. Een rechter deel (van voren gezien) dat als buitenhuis werd gebouwd en het linker deel, wat naar schatting rond 1850 is aangebouwd als koeienschuur. Vanaf dat moment is Huis Ruiting als boerenbedrijf in gebruik geweest. Het stalgedeelte kent een opvallende overstekende rieten kap en is zo van een schuurtype dat typerend is voor de Betuwe. Bebouwingsvormen die niet kenmerkend zijn voor een gebied is iets wat vaker voorkomt bij (zomer)residenties van stedelingen buiten de stad. Beide gebouwdelen kennen bakstenen gevels rondom een houten dragende gebintconstructie. Het voormalige stalgedeelte is verbouwd om dienst te doen als deel van de woning en heeft daarbij ook dakkapellen en dakramen gekregen. Het stalgedeelte kent tegen het oude buitenhuis een topgevel afgetimmerd met houten beplanking. Het andere geveleind betreft een Uilenbord met een sterk overstekend aangeschild dakvlak - waar een luik toegang gaf tot de hooizolder.

In 1965 is de laatste boer opgehouden met boeren en is het gehele huis verbouwd tot woonhuis.”

Aan de boerderij wordt dan ook de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Met de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Beoogd wordt binnen de woonbestemming aan De Ruiting 7 een Vlaamse schuur te herplaatsen, passend bij de bestaande woning. Deze Vlaamse schuur is afkomstig van elders binnen de provincie Noord-Brabant, waar deze diende te worden gesloopt. Navolgend is een foto weergegeven van de te herplaatsen schuur, voor demontage.



Figuur 36: Te herplaatsen Vlaamse schuur, voor demontage (Bron: Bouwhistorische verkenning en aanbeveling De Ruiting 7, Schamp Bouwkundig Advies)

Om te voorkomen dat dergelijke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing komt te verdwijnen, wordt aangeraden de Vlaamse schuur elders te herplaatsen. Door Schamp Bouwkundig Advies is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd naar de betreffende Vlaamse schuur en de planlocatie De Ruiting 7 en diens omgeving en zijn aanbevelingen gedaan over de herplaatsing van deze schuur aan De Ruiting 7. De toevoeging van de Vlaamse schuur binnen de planlocatie De Ruiting 7 heeft een toegevoegde waarde voor het cultuurhistorisch waardevolle ensemble, maar vooral ook voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

De bouwhistorische verkenning en aanbeveling (Schamp Bouwkundig Advies, d.d. 6 juli 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.7.2 Archeologie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden ter plaatse geen activiteiten plaats die leiden tot een bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 100 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

4.8 Agrarische bedrijvigheid

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan De Ruiting 7 heeft geen geuruitstoot tot gevolg. Herontwikkeling van de planlocatie heeft dan ook geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Deze woning wordt thans in het geheel bewoond. Met de beoogde herontwikkeling wordt dan ook feitelijk geen geurgevoelig object opgericht. Herontwikkeling van de planlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving daarmee dan ook niet. Het aspect geur is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.9 Niet-agrarische bedrijvigheid

De planlocatie De Ruiting 7 is met een afstand van circa 560 meter gelegen op ruim voldoende afstand van de bestaande nutsvoorziening aan De Ruiting ong. Het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Haarenseweg 29 is gelegen op een afstand van circa 440 meter van de planlocatie en is hiermee dan ook geen belemmering. Andersom wordt ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 ook geen niet-agrarische bedrijvigheid beoogd. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook geen bezwaar.

4.10 Geluid

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 7 heeft geen geluidemissie tot gevolg. Andersom wordt wel een extra geluidgevoelig object gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd voor deze extra wooneenheid. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Ruiting.

Voor de weg Ruiting geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

De rapportage (Tritium Advies, d.d. 26 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.11 Luchtkwaliteit

De planlocatie De Ruiting 7 is gelegen op een afstand van ruim 400 meter tot de veehouderij Nergena 18. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand van 114 meter en is derhalve in het kader van endotoxinen geen bezwaar. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.12 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt geen nieuwe verblijfsruimte opgericht buiten de bestaande gevoelige functies. Andersom zullen ook geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden. Bodemonderzoek ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 7 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

De planlocatie De Ruiting 7 is thans ontsloten middels een inrit aan De Ruiting. De inrit biedt direct toegang tot de woning. Het zuiden van de planlocatie kent tevens een toegang tot het landgoed vanuit de straat over een duiker, te bereiken via een hekje. De bestaande inrit tot de woning blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Er zal wel een nieuwe dienstingang en een tractorpad komen bij de boomgaard en de schuur, waarmee de landbouwvoertuigen de gronden op het landgoed goed kunnen bereiken. De bestaande laan achter de bestaande bebouwing zal worden verlengd.

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarbij tevens de reeds vergunde bed and breakfast wordt verankerd binnen de noordelijke woonbestemming. De toevoeging van een woonfunctie binnen de boerderij heeft een minimale toename van vervoersbewegingen van personenvervoer tot gevolg. Deze toevoeging wordt verwaarloosbaar geacht en leidt dan ook niet tot problemen over De Ruiting.

4.13.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de tweede wooneenheid binnen de boerderij vindt plaats bij de woning. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte.